

Realia Business, S.A

Cuentas Anuales correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2009 e Informe de
Gestión, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

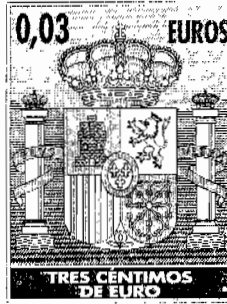
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Realia Business, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 27 de febrero de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Realia Business, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que presentan un patrimonio neto consolidado atribuible, activos y pérdidas netas consolidadas atribuibles de 508.847, 3.675.897 y 54.154 miles de euros, respectivamente, en el que expresamos una opinión favorable.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Realia Business, S.A. al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº 80692

Javier Parada Pardo
26 de febrero de 2010



0J4554483

CLASE 8.ª

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA Business, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2009 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la entidad celebrado el día 26 de febrero de 2010, y se identifican por ir extendidas en el reverso de 142 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OJ4554341 al OJ4554482, ambos inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1.b), los Administradores de REALIA Business, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OJ4554483, por ambas caras.

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ
Consejero Presidente ejecutivo
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

CARTERA DEVA, S.A., representada por D. JOSÉ
AGUINAGA CARDENAS
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.,
representada por D^a ESTHER ALCOCER
KOPLOWITZ
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.,
representada por D. MATÍAS AMAT ROCA
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS, S.A.,
representada por D. MARIANO PÉREZ CLAVER
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

PARTICIPACIÓN Y CARTERA DE
INVERSIÓN, S.L., representada por D. ANTONIO
ROMERO LÁZARO
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva

VALORACIÓN Y CONTROL, S.L., representada
por D. JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ
Consejero dominical

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA
Consejero ejecutivo
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE
CÓRDOVA
Consejero dominical
Vocal del Comité de Auditoría y Control

D^a CARMEN IGLESIAS CANO
Consejera independiente
Vocal del Comité de Auditoría y Control
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D^a MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA
Consejera independiente
Presidenta del Comité de Auditoría y Control
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. JOSÉ MARÍA MAS MILLET
Consejero independiente
Presidente de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Presidente de la Comisión de Operaciones
Vinculadas

D. RAFAEL MONTES SÁNCHEZ
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D. JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ
Consejero dominical
Vocal del Comité de Auditoría y Control

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2009, e
Informe de Gestión

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | Ejercicio 2.009 | Ejercicio 2008 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 |
|---|---------------------|------------------|------------------|---|---------------------|------------------|------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | | PATRIMONIO NETO | | | |
| Inmovilizado intangible | Nota 5 | 774.273 | 738.605 | FONDOS PROPIOS: | Nota 12 | 564.742 | 592.226 |
| Aplicaciones informáticas | | 604 | 808 | Capital | | 66.570 | 66.570 |
| Otro inmovilizado intangible | Nota 6 | 63 | 267 | Prima de emisión | | 215.851 | 215.851 |
| Inmovilizado material | Nota 7 | 1.287 | 1.644 | Reservas | | 323.795 | 360.629 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 1.287 | 1.644 | Legal y estatutarias | | 15.291 | 15.291 |
| Inversiones inmobiliarias | | 10.585 | 12.069 | Otras reservas | | 308.504 | 345.338 |
| Terranos | | 3.125 | 3.554 | Acciones y participaciones en patrimonio propias | | (3.837) | (42.009) |
| Construcciones | | 7.125 | 8.436 | Resultado del ejercicio | | (37.637) | 7.418 |
| Otras instalaciones | | 46 | 54 | Dividendo a cuenta | | - | (16.233) |
| Inmovilizado en curso y anticipos | | 299 | 25 | | | | |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | Notas 9.1 y 9.3 | 701.760 | 681.000 | PASIVO NO CORRIENTE | | | |
| Instrumentos de patrimonio | | 679.434 | 680.793 | Provisiones a largo plazo | Nota 13 | 628.375 | 95.239 |
| Otros activos financieros | | 22.326 | 207 | Deudas a largo plazo | Nota 14.1 | 31.131 | 20.518 |
| Activos por impuesto diferido | Nota 16.4 | 49.905 | 28.230 | Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | Nota 14.1 | 382.487 | 72.000 |
| Otros activos no corrientes | | 10.122 | 14.854 | Deudas con entidades de crédito | | 193.719 | - |
| | | | | Otras deudas con empresas del grupo y asociadas | | 188.768 | 72.000 |
| | | | | Pasivos por impuesto diferido | Nota 16.5 | 4.288 | 2.627 |
| | | | | Periodificaciones a largo plazo | | - | 2 |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | | | | |
| Existencias | Nota 10 | 867.986 | 1.011.930 | | | | |
| Terranos y solares | | 816.158 | 968.245 | PASIVO CORRIENTE | | | |
| Obras en curso de ciclo corto | | 554.549 | 589.935 | Provisiones a corto plazo | Nota 13 | 3.540 | 5.387 |
| Obras en curso de ciclo largo | | 15.915 | 119.987 | Deudas a corto plazo | Notas 14.2 y 14.3 | 162.811 | 408.303 |
| Edificios construidos | | 56.342 | 59.415 | Deudas con entidades de crédito | | 162.875 | 408.138 |
| Anticipos a proveedores | | 183.755 | 195.396 | Otros pasivos financieros | | 36 | 165 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | Nota 11 | 3.597 | 3.512 | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | Notas 14.2 y 14.3 | 155.978 | 385.685 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 8.740 | 29.717 | Deudas con entidades de crédito: | | 154.840 | 366.516 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas: | | 5.314 | 17.320 | Otras deudas con empresas del grupo y asociadas: | | 1.138 | 19.369 |
| Deudores varios | | 1.342 | 699 | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | Nota 15 | 126.713 | 263.485 |
| Personal | | 921 | 1.432 | Proveedores | | 93.743 | 150.191 |
| Créditos con las Administraciones Públicas | Nota 16 | 1.162 | 10.284 | Proveedores, empresas del grupo y asociadas | | 16.388 | 36.007 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | Notas 9.2 | 8.888 | 9.371 | Acreeedores varios | | 4.195 | 6.909 |
| Créditos a empresas | | 8.988 | 9.371 | Personal | | 101 | 489 |
| Instrumentos de patrimonio | Nota 9.2 | 778 | 789 | Otras deudas con las Administraciones Públicas | | 3.316 | 2.665 |
| Créditos a empresas | | 189 | 189 | Anticipos de clientes | Nota 16 | 8.970 | 67.224 |
| Otros activos financieros | | 7 | 7 | | | | |
| Periodificaciones a corto plazo | | 233 | 439 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 1.642.259 | 1.750.535 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 33.191 | 3.369 | | | | |
| TOTAL ACTIVO | | 1.642.259 | 1.750.535 | | | | |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008

REALIA BUSINESS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2.009 | Ejercicio 2008 |
|--|---------------------|-----------------|-----------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | Nota 17.1 | 133.485 | 210.579 |
| Ventas | | 128.911 | 206.532 |
| Prestación de servicios | | 4.574 | 4.047 |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | Nota 7 | - | 15.721 |
| Otros Ingresos de explotación | | 1.582 | 2.007 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 1.582 | 2.007 |
| Aprovisionamientos | Nota 17.2 | (16.651) | (132.382) |
| Consumo de terrenos y solares | | (2.690) | 29.561 |
| Trabajos realizados por otras empresas | | (10.899) | (84.007) |
| Deterioro de terrenos y solares | Nota 10 | (3.062) | (77.936) |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | Nota 10 | (113.243) | (109.585) |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | | (110.053) | (105.209) |
| Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | | (3.190) | (4.376) |
| Gastos de personal | | (12.961) | (16.607) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (10.790) | (13.997) |
| Cargas sociales | Nota 17.4 | (2.171) | (2.610) |
| Otros gastos de explotación | | (26.913) | (12.649) |
| Servicios exteriores | | (12.759) | (19.227) |
| Tributos | | (494) | (694) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | Nota 13 | (13.661) | 7.277 |
| Otros gastos de gestión corriente | | - | (5) |
| Amortización del inmovilizado | Notas 5, 6 y 7 | (756) | (742) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado | | (1.556) | (3.607) |
| Deterioros y pérdidas | Nota 7 | (1.550) | (3.580) |
| Resultados por enajenaciones y otros | | (6) | (27) |
| Otros resultados | | (139) | (39) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (37.152) | (47.304) |
| Ingresos financieros | Nota 17.5 | 14.822 | 69.089 |
| De participaciones en instrumentos de patrimonio | Nota 9.1 | 12.293 | 67.255 |
| - En empresas del grupo y asociadas | | 12.293 | 67.255 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 2.529 | 1.834 |
| - En empresas del grupo y asociadas | | 634 | 324 |
| - En terceros | | 1.895 | 1.510 |
| Gastos financieros | Nota 17.5 | (34.058) | (33.988) |
| Por deudas con empresas del grupo y asociadas | | (18.766) | (22.047) |
| Por deudas con terceros | | (16.651) | (22.937) |
| Gastos financieros capitalizados | Nota 10 | 1.639 | 10.996 |
| Diferencias de cambio | | (279) | - |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros | Nota 9.3 | (1.387) | (5.541) |
| Deterioros y pérdidas | | (1.325) | (5.568) |
| Resultados por enajenaciones y otros | | (62) | 27 |
| RESULTADO FINANCIERO | | (20.623) | 29.560 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (57.775) | (17.744) |
| Impuestos sobre beneficios | Nota 16.3 | 20.138 | 25.162 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | (37.637) | 7.418 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | (37.637) | 7.418 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2009 y 2008

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 |
|---|---------------------|-----------------|----------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | Nota 3 | (37.637) | 7.418 |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) | | - | - |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III) | | - | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III) | | (37.637) | 7.418 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2009 y 2008

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

| | Capital | Prima de emisión | Reservas | Acciones Propias | Resultado del ejercicio | Dividendo | Dividendo a cuenta | TOTAL |
|--|---------|------------------|----------|------------------|-------------------------|-----------|--------------------|----------|
| SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2008 | 66.570 | 215.851 | 341.153 | (36.436) | 89.131 | - | (65.872) | 610.397 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | 7.418 | - | - | 7.418 |
| Operaciones con accionistas: | - | - | 19.471 | - | (89.131) | 3.788 | 65.872 | - |
| - Distribución de resultado 2007 | - | - | - | - | - | (3.788) | (16.233) | (20.021) |
| - Dividendos | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Operaciones con acciones propias (netas) | - | - | 5 | (5.573) | - | - | - | (5.568) |
| SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008 | 66.570 | 215.851 | 360.629 | (42.009) | 7.418 | - | (16.233) | 592.226 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Operaciones con accionistas: | - | - | - | - | (37.637) | - | - | (37.637) |
| - Distribución de resultado 2008 | - | - | (8.815) | - | (7.418) | - | 16.233 | - |
| - Operaciones con acciones propias (netas) | - | - | (28.019) | 38.172 | - | - | - | 10.153 |
| SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2009 | 66.570 | 215.851 | 323.795 | (3.837) | (37.637) | - | - | 564.742 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2009 y 2008

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 |
|--|---------------------|-----------------|------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I) | | (5.113) | (168.969) |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | (57.775) | (17.744) |
| Ajustes al resultado: | | 42.847 | 49.824 |
| - Amortización del inmovilizado | 5, 6 y 7 | 756 | 742 |
| - Correcciones valorativas por deterioro | 6 | | (40) |
| - Variación de provisiones | 6, 7, 9, 3 y 10 | 21.463 | 78.654 |
| - Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado | 6 | 6 | 28 |
| - Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros | 9 | 1.387 | 5.541 |
| - Ingresos financieros | | (16.461) | (80.085) |
| - Gastos financieros | | 35.418 | 44.984 |
| - Diferencias de cambio | | 279 | |
| Cambios en el capital corriente | | 24.211 | (209.227) |
| - Existencias | 10 | 147.475 | 13.764 |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | 11 | 12.705 | 6.654 |
| - Otros activos corrientes | | 206 | (219) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | 15 | (135.978) | (227.248) |
| - Otros pasivos corrientes | | (196) | (2.178) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | (14.396) | 8.178 |
| - Pagos de intereses | | (37.090) | (33.456) |
| - Cobros de dividendos | | 12.293 | 67.255 |
| - Cobros de intereses | | 821 | 1.229 |
| - Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios | | 9.581 | (26.850) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II) | | (22.007) | (12.961) |
| Pagos por inversiones | | (33.627) | (23.789) |
| - Empresas del grupo y asociadas | 9,3 | (32.737) | (22.657) |
| - Inmovilizado intangible | 5 | | (66) |
| - Inmovilizado material | 6 | (6) | (300) |
| - Inversiones inmobiliarias | 7 | (274) | (27) |
| - Otros activos financieros | | (610) | (739) |
| Cobros por desinversiones | | 11.620 | 10.828 |
| - Empresas del grupo y asociadas | 9,3 | 10.873 | 9.430 |
| - Inmovilizado material | 6 | 4 | 19 |
| - Otros activos financieros | | 743 | 1.379 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III) | | 57.200 | 184.662 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 10.153 | (5.569) |
| - Amortización de instrumentos de patrimonio | | | 4 |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio | | | (5.903) |
| - Adquisición de instrumentos de patrimonio propio | 12 | (3.838) | 330 |
| - Enajenación de instrumentos de patrimonio propio | 12 | 13.991 | |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | 47.047 | 210.381 |
| - Emisión de deudas con entidades de crédito | 14 | 411.864 | 36.827 |
| - Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas | 14 | 448.644 | 335.565 |
| - Emisión de otras deudas | | (136) | 151 |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | 14 | (449.758) | 101.714 |
| - Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas | 14 | (363.836) | (263.512) |
| - Devolución y amortización de otras deudas | | 270 | (364) |
| Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio | | | (20.150) |
| - Dividendos | 12 | | (20.150) |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV) | | (279) | - |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV) | | 29.802 | 2.732 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 3.389 | 657 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 33.191 | 3.389 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2009 y 2008

REALIA Business, S.A.

Memoria del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2009

1. Actividad de la empresa

La Sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planigesa, S.A. Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2005.

Con fecha 5 de febrero de 2007, teniendo en cuenta la voluntad de la Sociedad de formar parte del Mercado de Valores durante el ejercicio 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reestructuración del Grupo Realia, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L." Sociedad Unipersonal, cuyo único socio es la propia REALIA Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo Realia. La actividad patrimonial consta de la actividad de arrendamiento y gestión integral de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio propiedad de REALIA Business, S.A., que incluye las acciones de las que ésta es titular en el capital social de las Compañías "PLANIGESA, S.A.", "PORTFOLIO DE GRANDES ÁREAS COMERCIALES, S.A.U", "ASUNTOS GENERALES INMOBILIARIOS, S.A. (AGINSA)", SETECAMPOS, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A. y "SIIC DE PARIS". La fecha de efectividad económica de esta operación es el 1 de enero de 2007, fecha a partir de la cual todas las operaciones relativas a dicha rama de actividad diferenciada se entenderán hechas por la nueva sociedad "REALIA PATRIMONIO, S.L.". La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

Con fecha 19 de febrero de 2009 la Junta General Extraordinaria acordó la disolución sin liquidación de RB Business Holding, S.L. El Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. (sociedad absorbida) adoptó con fecha 12 de marzo de 2009 el acuerdo de aprobar y proponer a la Junta General de socios de la sociedad la fusión inversa por absorción con Realia Business, S.A. (sociedad absorbente), con disolución y extinción de la sociedad absorbida. Con fecha 9 de junio de 2009 las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades absorbente y absorbida aprobaron el proyecto de fusión inversa, el cual fue elevado a público el 10 de septiembre de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de septiembre de 2009. El impacto contable de dicha fusión es nulo en relación con las cuentas consolidadas de Realia Business, S.A.

Como consecuencia de dicho acuerdo de fusión:

- La fusión se acogió al procedimiento previsto en los artículos 234 y 235 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- El tipo de canje de las acciones fue determinado sobre la base del valor real del patrimonio de las sociedades intervinientes y resultó ser de 141.461.924 acciones de Realia Business, S.A. por el total de 300.000.000 participaciones de RB Business Holding, S.L. En particular, los socios de la Sociedad Absorbida percibieron, de conformidad con la citada ecuación de canje, acciones en la Sociedad Absorbente en la siguiente proporción:
 - o Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., titular de 150.000.000 participaciones de RB Business Holding, S.L. de un euro de valor nominal cada una de ellas, recibió 70.730.962 acciones de Realia Business, S.A. de veinticuatro céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas.
 - o Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A., titular de 150.000.000 participaciones de RB Business Holding, S.L. de un euro de valor nominal cada una de ellas, recibió 70.730.962 acciones de Realia Business, S.A. de veinticuatro céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas.
- Asimismo, la valoración realizada determinó que no se entregara complemento alguno en dinero a los Socios de la Sociedad Absorbida.
- Al tratarse una fusión inversa, es decir, una fusión en la que la Sociedad Absorbida era titular de 141.461.924 acciones de la Sociedad Absorbente, no fue necesario que la Sociedad Absorbente ampliara capital, por cuanto dichas 141.461.924 acciones recibidas por Realia Business, S.A. como consecuencia de la fusión, se entregaron en unidad de acto y en la proporción descrita a los socios de RB Business Holding, S.L.
- Se aprobaron como balances de fusión los correspondientes al 31 de diciembre de 2008, en los que se ponía de manifiesto que los únicos activos y pasivos exigibles de la Sociedad Absorbida eran las citadas 141.461.924 acciones de Realia Business, S.A. que se entregaron a los Socios de la Sociedad Absorbida, 3.070 euros por créditos fiscales frente a la Hacienda Pública, efectivo por importe de 71.692 euros y pasivo exigibles por importe de 12.828 euros. No existían por tanto, bienes susceptibles de amortización.

El objeto social y actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business del ejercicio 2009 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 2010. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A. celebrada el 9 de junio de 2009 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.2 Principios contables

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 6, 7 y 10)
- La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (Notas 5, 6 y 7).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 6, 7 y 10).
- El importe de determinadas provisiones (Nota 13).

Para la determinación de las pérdidas por deterioro se han tomado como base las tasaciones realizadas por expertos independientes ajenos a la Sociedad.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2009, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2008 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2009.

La Sociedad tomó como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de de enero de 2008.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

No obstante lo anterior, hasta el ejercicio 2009 la Sociedad provisionaba el valor en libros de sus inversiones inmobiliarias y existencias hasta su valor de mercado, obtenido de las tasaciones realizadas por expertos independientes.

En el ejercicio 2009 la Sociedad ha seguido lo establecido por la consulta 7 del Boletín 80 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la cual indica los criterios aplicables para contabilizar el deterioro de inversiones inmobiliarias y existencias por parte de las empresas inmobiliarias.

En este sentido, la mencionada consulta establece que el valor en uso de las inversiones inmobiliarias y el valor neto de realización de las existencias inmobiliarias no tienen por qué ser idénticos al valor razonable (valor de mercado), al atender dichos conceptos a factores específicos de la entidad, fundamentalmente a la capacidad para imponer precios por encima o por debajo del mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes (de construcción o comercialización) diferentes a los de la generalidad de empresas del sector.

Considerando lo anterior, y dado que se considera que la Sociedad tiene dichas capacidades específicas diferenciales, se ha solicitado a los expertos independientes el cálculo de los valores en uso y valores netos de realización de sus inversiones inmobiliarias y existencias, respectivamente.

Sobre la base de dichos valores y de acuerdo con los planes de negocio de la Sociedad sobre sus inversiones inmobiliarias y sobre la entrada en el proceso productivo de sus existencias, en el ejercicio 2009 la Sociedad ha ajustado el valor en libros de determinadas inversiones inmobiliarias y existencias hasta su valor en uso o valor neto de realización, respectivamente, en lugar de hasta su valor razonable (valor de mercado), obtenidos todos ellos de las mencionadas tasaciones de expertos independientes.

La aplicación de esta metodología ha supuesto su menor cargo por deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 por importe de 18.833 miles de euros, respecto al que hubiera sido registrado si se hubieran ajustado las inversiones inmobiliarias y existencias a su valor de mercado (véanse Notas 7 y 10), pero en ningún caso ha supuesto la reversión de provisiones dotadas en ejercicios anteriores.

La Sociedad considera este cambio metodológico como un cambio de estimación y no como un cambio de criterio, motivo por el cual no ha procedido a reexpresar comparativamente las cuentas anuales de 2008.

En las Notas 7 y 10 se incluye información adicional sobre el valor en uso, valor neto de realización y el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y existencias de la Sociedad.

2.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación de la pérdida del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas es la siguiente:

| | Miles de Euros |
|---------------------------------------|-----------------|
| A resultados de ejercicios anteriores | (37.637) |
| Total | (37.637) |

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2009, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado intangible*

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad registra en este epígrafe los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmobilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

b) *Inmovilizado material*

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.a).

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

| | Porcentaje de amortización |
|------------------------|----------------------------|
| Construcciones | 1%- 4% |
| Instalaciones técnicas | 5%-25% |
| Utillaje | 5%-25% |
| Otro inmovilizado | 6%-25% |

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b), relativa al inmovilizado material.

Según se ha indicado en la Nota 2.6, en el ejercicio 2009 la Sociedad ha ajustado el valor en libros de sus inversiones inmobiliarias hasta su valor en uso, de acuerdo con las tasaciones realizadas por expertos independientes (Véase Nota 7).

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Arrendamiento financiero

La Sociedad no ha realizado operaciones de arrendamiento financiero ni como arrendador ni como arrendatario.

e) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tiene carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- d) Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.
- e) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- f) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.
- g) Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados a los propietarios de los locales arrendados, cuyo importe corresponde normalmente a un mes de arrendamiento. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren razonablemente de su valor razonable.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

Se consideran empresas del Grupo aquéllas en las que se posee más del 50% del capital social o cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realía Business, S.A. el control de la sociedad, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades que se detallan en la Nota 9.3. Las principales magnitudes las cuentas anuales del Grupo Realía, correspondientes al ejercicio 2009 elaboradas de acuerdo con lo establecido en la Disposición Final Undécima de la Ley 62/2003 de 30 de diciembre, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, son las siguientes:

| | Miles de Euros | |
|--------------------------------------|----------------|-----------|
| | 2009 | 2008 |
| Total activo | 3.675.896 | 3.809.375 |
| Patrimonio neto: | | |
| - De la Sociedad dominante | 508.846 | 566.998 |
| - De los accionistas minoritarios | 266.920 | 268.460 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 298.548 | 402.298 |
| Resultado del ejercicio | | |
| - De la Sociedad dominante | (54.154) | (45.793) |
| - De los accionistas minoritarios | (360) | 17.183 |

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos

comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

f.2) Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

f.3) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y desde el 1 de enero de 2008, los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. El coste de los terrenos y solares y de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización o valor razonable dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquellos a su valor neto de realización o valor razonable.

Según se ha indicado en la Nota 2.6, en el ejercicio 2009, la Sociedad ha ajustado el valor de determinadas existencias inmobiliarias hasta su valor neto de realización.

Dicho valor neto de realización o valor razonable está basado en las valoraciones realizadas por un experto independiente (véase Nota 10).

h) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

i) Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Desde el ejercicio 2007 la Sociedad se acogió al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, siendo Realía Business, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo.

La aplicación del régimen de tributación consolidada supone que se integran en la entidad dominante (Realía Business, S.A.) los créditos y débitos individuales de las Sociedades del Grupo fiscal por el Impuesto sobre Sociedades.

j) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En este sentido los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de las promociones son registrados como facturas pendientes de recibir en el epígrafe de acreedores comerciales.

La venta de bienes e ingresos por servicios prestados se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, y que no obedecen a pronto pago, los cuales son considerados como gastos o ingresos financieros.

Los ingresos por las ventas de unidades inmobiliarias y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la entrega de llaves a los clientes, siempre que se transfieran los riesgos y beneficios al comprador.

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

k) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La Sociedad provisiona los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

l) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

m) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

n) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma, que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. El Plan se encuentra adscrito al Fondo de Pensiones Ahorro Madrid IX, cuyas Entidades Gestora y Depositaria son Caja Madrid de Pensiones, S.A., E.G.F.P. y Caja de Ahorros de Madrid, S.A., respectivamente. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2009 asciende a 4.257 miles de euros, ascendiendo el gasto del ejercicio a 439 miles de euros (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

o) Negocios conjuntos

La Sociedad integra en cada partida del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional a su participación de los correspondientes saldos de los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes en las que participa.

La integración de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes se ha realizado practicando la homogeneización, las conciliaciones y reclasificaciones necesarias, así como las oportunas eliminaciones tanto de los saldos activos y pasivos, como de los ingresos y gastos recíprocos.

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2009, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes:

| | Miles de euros | |
|--------------------------------------|---|--------|
| | Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes | |
| Importe neto de la cifra de negocios | | 12.057 |
| Beneficio bruto de explotación | | 1.991 |
| Activos | | 35.253 |
| Pasivos | | 6.369 |

De las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009, ninguna se ve sometida a auditoría.

p) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 18.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2009 y 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

| | Miles de Euros | | |
|--|---------------------------|------------------------------|---------|
| | Aplicaciones Informáticas | Otro Inmovilizado Intangible | TOTAL |
| Coste - | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | 1.873 | 474 | 2.347 |
| Adiciones | - | 67 | 67 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 1.873 | 541 | 2.414 |
| Adiciones, retiros y traspasos | - | - | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 1.873 | 541 | 2.414 |
| Amortización acumulada - | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | (1.354) | - | (1.354) |
| Dotaciones | (252) | - | (252) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | (1.606) | - | (1.606) |
| Dotaciones | (204) | - | (204) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | (1.810) | - | (1.810) |
| Activo intangible neto - | | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 267 | 541 | 808 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 63 | 541 | 604 |

El epígrafe "Otro inmovilizado intangible" corresponde a anticipos entregados sobre nuevas aplicaciones informáticas desarrolladas internamente por la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2009, la Sociedad no tenía compromisos firmes de compra de aplicaciones informáticas.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2009 y 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

| | Miles de euros |
|--|---|
| | Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material |
| Coste - | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | 5.010 |
| Adiciones | 300 |
| Retiros | (70) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 5.240 |
| Adiciones | 6 |
| Retiros | (374) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 4.872 |
| Amortización acumulada - | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | (3.239) |
| Dotaciones | (380) |
| Retiros | 23 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | (3.596) |
| Dotaciones | (354) |
| Retiros | 365 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | (3.585) |
| Activo material neto - | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 1.644 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 1.287 |

Al cierre del ejercicio 2009 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle

| Descripción | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | 2.191 |
| Total | 2.191 |

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2009 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2009 y 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

| | Miles de euros | | | | | |
|--|--------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------|---------------------------------|
| | Terrenos y solares | Inmuebles para Arrendamiento | Otras Instalaciones | Construcciones en curso | Anticipos | Total Inversiones Inmobiliarias |
| Coste: | | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | 1.050 | 2.012 | 86 | - | - | 3.148 |
| Adiciones | - | - | 2 | 1 | 24 | 27 |
| Traspasos | 4.358 | 11.363 | - | - | - | 15.721 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 5.408 | 13.375 | 88 | 1 | 24 | 18.896 |
| Adiciones | - | - | - | 274 | - | 274 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 5.408 | 13.375 | 88 | 275 | 24 | 19.170 |
| Amortización acumulada: | | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | - | (31) | (27) | - | - | (58) |
| Dotaciones | - | (103) | (7) | - | - | (110) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | - | (134) | (34) | - | - | (168) |
| Dotaciones | - | (191) | (7) | - | - | (198) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | - | (325) | (42) | - | - | (367) |
| Pérdidas por deterioro: | | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | - | - | - | - | - | - |
| Dotaciones | (1.854) | (4.805) | - | - | - | (6.659) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | (1.854) | (4.805) | - | - | - | (6.659) |
| Dotaciones | (430) | (1.120) | - | - | - | (1.550) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | (2.284) | (5.925) | - | - | - | (8.209) |
| Inversiones Inmobiliarias netas: | | | | | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 3.554 | 8.436 | 54 | 1 | 24 | 12.069 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 3.124 | 7.125 | 46 | 275 | 24 | 10.595 |

Al 31 de diciembre de 2009 no existen elementos totalmente amortizados.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 10 y 12 millones de euros respectivamente.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Como se indica en la Nota 3.c la Sociedad ha provisionado dichos activos hasta su valor en uso, lo que ha supuesto una pérdida por deterioro inferior en 300 miles de euros a la que hubiera resultado de haber provisionado los mismos hasta su valor de mercado, sin que haya supuesto la reversión de provisiones de ejercicios anteriores.

Ubicación y uso

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto son las siguientes:

- Edificio María Tubau en Madrid
- Campo de Golf Hato Verde en Sevilla

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 de la siguiente manera:

- El Edificio de oficinas María Tubau, en el que a lo largo del 2009 se han realizado obras de acondicionamiento, tiene una superficie alquilable de 1.539 metros cuadrados y 5 plazas de garaje, encontrándose el mismo actualmente desocupado.
- El Campo de Golf Hato Verde, consta de una superficie bruta para la práctica de deporte de 456.937 metros cuadrados, y una superficie edificable de uso por 4.161 metros cuadrados, ambas alquiladas en su totalidad.

Ingresos y gastos relacionados:

En los ejercicios 2009 y 2008 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 150 y 65 miles de euros respectivamente, en su totalidad del campo del golf, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas se repercutieron a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realía Business, por lo que la Sociedad ha asumido dichos gastos.

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 no existe ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

8. Arrendamientos

8.1. Arrendamiento operativo (arrendatario)

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

| Arrendamientos operativos Cuotas mínimas | Valor nominal (Miles de Euros) | |
|---|--------------------------------|--------------|
| | 2009 | 2008 |
| Menos de un año | 221 | 1.147 |
| Entre uno y cinco años | 102 | 542 |
| Más de cinco años | - | - |
| Total | 323 | 1.689 |

La disminución de las cuotas mínimas a pagar a lo largo del ejercicio 2010 se justifica por la finalización de los contratos de arrendamiento suscritos con Realía Patrimonio, S.L.U., los cuales se estima que serán renovados.

8.2. Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

| Arrendamientos operativos Cuotas mínimas | Valor nominal (Miles de Euros) | |
|---|--------------------------------|-----------|
| | 2009 | 2008 |
| Menos de un año | 150 | 88 |
| Entre uno y cinco años | - | - |
| Más de cinco años | - | - |
| Total | 150 | 88 |

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|-----------|
| | 2009 | 2008 |
| Cobros mínimos por arrendamiento | 150 | 65 |
| Cuotas contingentes pagadas (Cuotas de subarriendo) | - | - |
| Total neto | 150 | 65 |

9. Inversiones financieras (largo y corto plazo) y otros activos no corrientes

9.1 *Inversiones financieras a largo plazo*

A largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Ejercicio 2009

| Clases Categorías | Miles de Euros | | |
|---|--|-----------------------------|----------------|
| | Instrumentos financieros a largo plazo | | |
| | Instrumentos de patrimonio | Créditos, derivados y otros | Total |
| | 2009 | 2009 | 2009 |
| Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas | 679.434 | 22.326 | 701.760 |
| Total | 679.434 | 22.326 | 701.760 |

Ejercicio 2008

| Clases | Miles de Euros | | |
|---|--|-----------------------------|----------------|
| | Instrumentos financieros a largo plazo | | |
| | Instrumentos de patrimonio | Créditos, derivados y otros | Total |
| | 2008 | 2008 | 2008 |
| Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas | 680.793 | - | 680.793 |
| Préstamos y partidas a cobrar | - | 207 | 207 |
| Total | 680.793 | 207 | 681.000 |

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2009 es la siguiente:

1) Participación:

| Compañía | % participación | | | |
|--|-----------------|----------|---------|----------|
| | 2009 | | 2008 | |
| | Directa | Efectiva | Directa | Efectiva |
| GRUPO | | | | |
| Servicios Índice, S.A. | 50,50% | 50,50% | 50,50% | 50,50% |
| Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. | 51,00% | 51,00% | 51,00% | 51,00% |
| R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L. | 53,40% | 53,40% | 56,69% | 56,69% |
| Noralia, S.A. | 51,00% | 51,00% | 51,00% | 51,00% |
| Realia Business Portugal Unipessoal Lda. | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Retingle, S.L. | 50,10% | 50,10% | 50,10% | 50,10% |
| Valaise, S.L. | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Wilanow Realia SP., ZOO | 0,06% | 100,00% | 0,00% | 100,00% |
| Mindaza, S.L. | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Halduria, S.L. | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Realia Romania, S.R.L. | 99,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Realia Patrimonio, S.L.U. | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Asuntos Generales Inmobiliarios | 0,58% | 100,00% | 0,58% | 100,00% |
| Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. | 34,00% | 34,00% | 34,00% | 34,00% |
| Realia Contesti S.R.L. | 99,00% | 100,00% | 99,00% | 100,00% |
| Realia Zarea S.R.L. | 100,00% | 100,00% | 99,00% | 100,00% |
| Guillena Golf S.L. | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| ASOCIADAS | | | | |
| Astaco, S.A. | - | - | 50,00% | 50,00% |
| Marina San Antonio Abad, S.L. | - | - | 50,00% | 50,00% |
| Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. | 33,36% | 33,36% | 33,36% | 33,36% |
| Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. | 30,57% | 33,42% | 30,57% | 33,42% |
| Ronda Norte Denia, S.L. | 32,63% | 32,63% | 32,63% | 32,63% |

2) Situación patrimonial:

A 31.12.2009:

| Compañía | Miles de euros | | | | | |
|--|----------------|---------------|-----------------|---------------------|------------------|----------------------|
| | Capital | Resultado | | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos |
| | | Explotación | Neto | | | |
| Servicios Índice, S.A. (b) | 8.000 | (101) | (43) | 2.777 | 10.734 | - |
| Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. (b) | 1.007 | (424) | (403) | 438 | 1.042 | - |
| R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L. (b) | 6.264 | (3.893) | (2.999) | 11.200 | 14.465 | - |
| Noralía, S.A. (b) | 5.700 | 77 | (7.560) | 11.853 | 9.992 | - |
| Realia Business Portugal Unipessoal Lda. (b) | 250 | (193) | 748 | 1.543 | 2.541 | - |
| Retingle, S.L.(a) | 21.481 | 830 | 766 | 1.945 | 24.192 | - |
| Valaise, S.L.(b) | 10 | 2.599 | 1.819 | (1) | 1.828 | - |
| Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO (b) | 4.070 | (232) | (413) | (1.352) | 2.305 | - |
| Wilanow Realia SP,ZOO (b) | 4.222 | (47) | 1.314 | (3.725) | 1.811 | - |
| Mindaza, S.L. (b) | 60 | (1) | - | (9) | 51 | - |
| Halduria, S.L.(b) | 10 | - | - | (1) | 9 | - |
| Realia Rom Real Estate, S.R.L. (b) | 941 | (47) | (34) | (502) | 405 | - |
| Realia Patrimonio, S.L.U.(a) | 100.000 | 61.812 | (16.857) | 432.142 | 515.285 | 12.000 |
| Asuntos Generales Inmobiliarios (b) | 4.147 | (51) | (483) | 12.035 | 15.699 | - |
| Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. (a) | 303 | 489 | 317 | (144) | 475 | 293 |
| Realia Contesti S.R.L. (b) | 2.846 | (3.830) | (3.401) | 5.900 | 5.345 | - |
| Realia Zarea S.R.L. (b) | 2.163 | (38) | 215 | (218) | 2.160 | - |
| Guillena Golf S.L. (b) | 80 | (972) | (677) | 356 | (241) | - |
| TOTAL GRUPO | 161.554 | 55.978 | (27.691) | 474.237 | 608.098 | 12.293 |
| Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b) | 20 | (47) | (483) | 41.668 | 41.204 | - |
| Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (b) | 27.800 | (423) | (6.661) | (11.643) | 9.496 | - |
| Ronda Norte Denia, S.L. (b) | 475 | 23 | 0 | (36) | 439 | - |
| TOTAL ASOCIADAS | 28.295 | (447) | (7.144) | 29.989 | 51.139 | - |
| | 189.849 | 55.531 | (34.835) | 504.226 | 659.237 | 12.293 |

(a) Cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Cuentas anuales no auditadas.

A 31.12.2008:

| Compañía | Miles de euros | | | | | |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------------|------------------|---------------|
| | Capital | Resultado | | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Dividendos |
| | | Explotación | Neto | | | |
| Servicios Índice, S.A. (b) | 8.000 | (187) | (54) | 2.830 | 10.776 | - |
| Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. (b) | 1.007 | 134 | 162 | 507 | 1.676 | 1.221 |
| R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L. (a) | 5.900 | (680) | (849) | 11.412 | 16.463 | 1.224 |
| Noralia, S.A. (a) | 5.700 | (53) | (13.756) | 25.608 | 17.552 | - |
| Realja Business Portugal Unipessoal Lda. (b) | 250 | (813) | (111) | (54) | 85 | - |
| Retingle, S.L.(a) | 21.481 | 7.898 | 5.117 | (3.172) | 23.426 | 3.307 |
| Valaise, S.L.(b) | 10 | - | - | (1) | 9 | - |
| Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO (b) | 2.030 | (453) | (555) | (1.130) | 345 | - |
| Mindaza, S.L. (b) | 60 | (1) | 3 | (12) | 51 | - |
| Halduria, S.L.(b) | 10 | - | - | (1) | 9 | - |
| Realia Rom Real Estate, S.R.L. (b) | 941 | (167) | (215) | (253) | 473 | - |
| Realia Patrimonio, S.L.U.(a) | 100.000 | 41.723 | 22.980 | 427.214 | 550.194 | 60.479 |
| Asuntos Generales Inmobiliarios (b) | 4.147 | (55) | 152 | 11.883 | 16.182 | - |
| Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. (a) | 2.118 | 4.516 | 2.882 | (2.165) | 2.835 | 1.025 |
| Realia Contesti S.R.L. (b) | 2.846 | (57) | (115) | 6.637 | 9.368 | - |
| Realia Zarea S.R.L. (b) | 4.325 | (171) | 71 | (260) | 4.136 | - |
| Guillena Golf S.L. (b) | 80 | (536) | (364) | 720 | 436 | - |
| TOTAL GRUPO | 158.905 | 51.098 | 15.348 | 479.763 | 654.016 | 67.255 |
| Astaco, S.A. (b) | 7.766 | (370) | (153) | (1.241) | 6.372 | - |
| Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b) | 20 | (31) | (554) | 42.222 | 41.688 | - |
| Marina San Antonio Abad, S.L. (b) | 200 | (1) | - | (2) | 198 | - |
| Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (a) | 27.800 | 12.947 | (590) | (1.263) | 25.947 | - |
| Ronda Norte Denia, S.L. (b) | 475 | 175 | 141 | (177) | 439 | - |
| TOTAL ASOCIADAS | 36.261 | 12.720 | (1.156) | 39.539 | 74.644 | - |
| | 195.166 | 63.818 | 14.192 | 519.302 | 728.660 | 67.255 |

3) Inversiones:

A 31.12.2009:

| Compañía | Miles de euros | | | |
|--|-----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|
| | Valor en libros | | | |
| | Coste | Deterioro/Reversión del ejercicio | Deterioro acumulado | TOTAL |
| Asuntos Generales Inmobiliarios | 93 | (2) | (2) | 91 |
| Servicios Índice, S.A. | 6.498 | - | - | 6.498 |
| Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. | 514 | - | - | 514 |
| R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L. | 5.295 | - | - | 5.295 |
| Noralia, S.A. | 2.907 | - | - | 2.907 |
| Realia Business Portugal Unipessoal Lda. | 6.449 | 736 | (1.168) | 5.281 |
| Retingle, S.L. | 10.762 | - | - | 10.762 |
| Valaise, S.L. | 10 | 1 | - | 10 |
| Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO | 4.070 | 2029 | - | 4.070 |
| Mindaza, S.L. | 60 | 1 | (9) | 51 |
| Halduria, S.L. | 10 | - | (1) | 9 |
| Realia Romania, S.R.L. | 931 | (168) | (519) | 412 |
| Realia Patrimonio, S.L.U. | 552.960 | - | - | 552.960 |
| Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. | 1.012 | (259) | (621) | 391 |
| Realia Contesti S.R.L. | 12.277 | (3.268) | (5.977) | 6.300 |
| Realia Zarea S.R.L. | 2.160 | - | - | 2.160 |
| Guillena Golf S.L. | 800 | (436) | (800) | - |
| TOTAL GRUPO | 606.808 | (1.366) | (9.097) | 597.711 |
| Ronda Norte Denia, S.L. | 155 | - | (12) | 143 |
| Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. | 61.401 | - | - | 61.401 |
| Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. | 20.179 | - | - | 20.179 |
| TOTAL ASOCIADAS | 81.735 | - | (12) | 81.723 |
| TOTAL | 688.543 | (1.366) | (9.109) | 679.434 |

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2009 han correspondido a:

a) Reducción del capital social de Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.:

En el mes de Junio de 2009 se reduce el Capital Social en 1.815 miles de euros mediante la reducción de 0,60 € del valor nominal de cada una de las 3.025.046 participaciones sociales en que se encuentra dividido. La finalidad de la misma es la devolución de aportaciones a los socios de la entidad.

b) Incremento de Capital Social en Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO:

En febrero de 2009 se produce una ampliación en el Capital Social de la participada al 100% Realia Polska por importe de 2.041 miles de euros.

c) Realia Zarea, S.R.L.:

En el mes de junio de 2009, se procedió a la reducción del Capital Social en 800.000 participaciones sociales para devolver aportaciones a los socios.

d) Realia Romania, S.R.L.:

En el mes de mayo de 2009 la Sociedad vende a Realia Zarea, S.R.L. el 1% de la participación que ostentaba sobre Realia Romania, S.R.L. por un importe de 10 miles de euros.

e) Disolución de Astaco:

En Julio de 2009 se produce la disolución de la Sociedad Astaco, S.A, participada por la Sociedad en un 50%. En dicha disolución, se acuerda el reparto de los elementos del balance de liquidación entre los socios.

f) Venta de la participación en Marina San Antonio Abad S.L.:

En diciembre de 2009 se produjo la venta del 50% en la participación en Marina San Antonio Abad, S.L., por un importe de 27 miles de euros, que ha supuesto una pérdida de 72 miles de euros.

g) Realia Patrimonio, S.L.U.:

Durante el ejercicio 2009, se ha producido la firma de la refinanciación del área de promociones, la cual se ha materializado en un préstamo sindicado que cuenta entre las garantías otorgadas con la pignoración del 76,33% de las acciones que posee sobre esta sociedad (véase Nota 14).

A 31.12.2008:

| Compañía | Miles de euros | | | |
|--|-----------------|-------------------------|---------------------|----------------|
| | Valor en libros | | | |
| | Coste | Deterioro del ejercicio | Deterioro acumulado | TOTAL |
| Servicios Índice, S.A. | 6.498 | - | - | 6.498 |
| Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. | 514 | - | - | 514 |
| R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L. | 5.295 | - | - | 5.295 |
| Noralia, S.A. | 2.907 | - | - | 2.907 |
| Realia Business Portugal Unipessoal Lda. | 2.449 | 253 | (1.904) | 545 |
| Retingle, S.L. | 10.762 | - | - | 10.762 |
| Valaise, S.L. | 10 | - | (1) | 9 |
| Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO | 2.029 | (1.645) | (2.029) | - |
| Mindaza, S.L. | 60 | 3 | (9) | 51 |
| Halduria, S.L. | 10 | - | (1) | 9 |
| Realia Rom Real Estate, S.R.L. | 941 | (217) | (352) | 589 |
| Realia Patrimonio, S.L.U. | 552.960 | - | - | 552.960 |
| Asuntos Generales Inmobiliarios | 93 | - | - | 93 |
| Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. | 1.628 | (362) | (362) | 1.266 |
| Realia Contesti S.R.L. | 12.277 | (2.709) | (2.709) | 9.568 |
| Realia Zarea S.R.L. | 4.282 | - | - | 4.282 |
| Guillena Golf S.L. | 800 | (364) | (364) | 436 |
| TOTAL GRUPO | 603.515 | (5.041) | (7.731) | 595.784 |
| Astaco, S.A. | 3.864 | (573) | (678) | 3.186 |
| Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. | 20.179 | - | - | 20.179 |
| Marina San Antonio Abad, S.L. | 100 | - | - | 100 |
| Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. | 61.401 | - | - | 61.401 |
| Ronda Norte Denia, S.L. | 155 | 46 | (12) | 143 |
| TOTAL ASOCIADAS | 85.699 | (527) | (690) | 85.009 |
| TOTAL | 689.216 | (5.568) | (8.421) | 680.793 |

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2008 correspondieron a:

a) Adquisición de la Sociedad Realia Contesti, S.R.L.

Con fecha 1 de febrero de 2008, la Sociedad, junto con Realia Rom Real State, S.R.L., adquirió el 99% y 1%, respectivamente, de la sociedad SC Parnu Real State, S.R.L., posteriormente modificó su denominación social a Realia Contesti, S.R.L., con domicilio en Bucarest (Rumanía). El coste de la inversión de la Sociedad fue de 12.277 miles de euros.

b) Constitución de la Sociedad Zarea, S.R.L.

Con fecha 21 de enero de 2008, la Sociedad, junto con Realia Rom Real Estate, S.R.L., constituyó la sociedad Realia Zarea, S.R.L. con domicilio en Bucarest (Rumanía). El coste de la inversión de la Sociedad ascendió a de 4.282 miles de euros.

c) Constitución de la Sociedad Guillena Golf, S.L.

Con fecha 20 de junio de 2008, la Sociedad constituyó junto con Hato Verde Golf, con domicilio en Sevilla (España), S.L. la sociedad Guillena Golf, S.L., con una participación del 75%. Con fecha 6 de agosto de 2008, la Sociedad adquirió el 25% restante de la participación en Guillena Golf, por un importe de 200 miles de euros. El importe total de la adquisición ascendió a 800 miles de euros.

d) Reducción del coste de participación en la Sociedad Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.

Con fecha 9 de mayo de 2008 se elevó a público la reducción de capital llevada a cabo por Fomento Inmobiliario Levantino acordada en la Junta General del 7 de febrero de 2008, produciéndose consecuentemente , una devolución a la Sociedad, sin variación del porcentaje de participación, por importe de 2.037 miles de euros.

e) Reducción del coste de participación en la Sociedad Realia Business Portugal Unipessoal LDA.

Durante el ejercicio 2008, Realia Business Portugal Unipessoal LDA., antes denominada Portfolio Inmobiliario Unipessoal, procedió a la devolución de 5.000 miles de euros correspondiente a la aportación suplementaria efectuada por la Sociedad en ejercicios anteriores. Esta devolución no supuso modificación en el porcentaje de participación ostentado por la Sociedad.

f) Reducción del coste de participación en la Sociedad Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.

Se produjo una disminución en el importe de la participación como consecuencia de la reducción del valor nominal de las acciones, con la consiguiente devolución a los socios. La devolución efectuada a la Sociedad ascendió a 370 miles de euros, sin que se produjera variación en el porcentaje de participación.

g) Incremento de la participación en la Sociedad RyG 55 Promociones Alcarreñas, S.L.

Con fecha 18 de diciembre de 2008, Realia Business acudió a la ampliación de capital de la Sociedad, en la que adquirió un porcentaje adicional del 5,69% por importe de 3.000 miles de euros.

Ninguna de las sociedades en las que la Sociedad mantenía participaciones cotiza en mercados oficiales.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Ejercicio 2009

| | Miles de Euros | |
|-------------------------------|--|--------------|
| | Instrumentos financieros a corto plazo | |
| | Créditos, derivados y otros | Total |
| | 2009 | 2009 |
| Instrumentos de patrimonio | 189 | 189 |
| Préstamos y partidas a cobrar | 9.475 | 9.475 |
| Total | 9.664 | 9.664 |

Ejercicio 2008

| | Miles de Euros | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------------|---------------|
| | Instrumentos financieros a corto plazo | | |
| | Instrumentos de patrimonio | Créditos, derivados y otros | Total |
| | 2008 | 2008 | 2008 |
| Préstamos y partidas a cobrar | | 9.951 | 9.951 |
| Activos disponibles para la venta | 189 | | 189 |
| Total | 189 | 9.951 | 10.140 |

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad no ha registrado correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo.

Dentro de la categoría de préstamos y partidas a cobrar, se encuentran registrados principalmente créditos a empresas del Grupo Asociadas e intereses.

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

9.3.1 Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos, puesto que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido, todo lo cual hace que el riesgo de crédito no sea significativo. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente, el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 15.625 miles de euros, que la compañía ha provisionado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 9.753 miles de euros.

c) Riesgo de liquidez:

La situación del mercado inmobiliario junto a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, ha provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el próximo ejercicio.

Realia Business S.A. mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de líneas crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades

previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.

Durante el ejercicio 2009 Realia refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su plan de Negocio 2009-2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros, el grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan de Negocio se supere en 182,2 M. € y el endeudamiento real sea un 20% menor que el previsto.

El área patrimonial (Realia Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado por importe global de 1.495,8 M. € con vencimiento en 2017 y con amortizaciones pendientes hasta dicha fecha del 19,4 %.

Las actuales fuentes de financiación de Realia permite tener fondeadas todas las necesidades financieras derivadas del plan de negocio 2009-12, emanadas de la elaboración de unos presupuestos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades. La compañía estima que a lo largo de ese periodo trienal se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzca la deuda actual.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2010, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o activos inmovilizados, arroja una previsión de cobros de 308,8 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 367,4 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 58,6 millones de euros.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que con llevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda de la Sociedad. Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses de la Sociedad, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

Dada la naturaleza de las actividades de la Sociedad, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda de la Sociedad, queden, en parte, referenciados a tipo de interés variable. No existen coberturas de tipo de interés debido principalmente, a que la deuda está basada en la contratación de pólizas de crédito.

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta riesgo significativo.

Otros Riesgos:

La actual coyuntura del sector inmobiliario, ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda durante 2009, que ha ocasionado ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los mismos.

Realia no ha sido ajeno a estas circunstancias y ha tenido que realizar los oportunos ajustes de precios que han impactado negativamente en la cuenta de explotación, bien por la venta realizada, bien por la oportuna provisión de ajuste de valor del activo a valor de mercado. Para 2010 Realia no estima que deba ajustar más sus márgenes operativos y tener nuevos recortes en su cuenta de explotación de forma significativa, pues todos los productos van ajustando su coste al valor medio de venta en que se ha materializado durante 2009, entendiéndose que el próximo ejercicio no debe ser un año de mayor ajuste que lo realizado en el precedente, cuando el nivel de ventas ha sido muy superior al esperado en el plan de negocio.

Realia Business a través de su filial 100% Realia Patrimonio posee una participación efectiva del 84,83% en la SIIC de Paris. Por normativa francesa, es preciso reducir esa participación por debajo del 60% para seguir disfrutando de los beneficios fiscales de exoneración de impuestos de la actividad patrimonial. Las fechas límite para esa adecuación son 31/12/09 en la que esos beneficios fiscales quedan "en suspenso" hasta el 31/12/10, fecha en la que de no haberse cumplido, se perderían definitivamente los citados beneficios fiscales obtenidos bajo el citado régimen SIIC. Para 2010 el impacto del riesgo es la sujeción al régimen general de tributación de las sociedades francesas.

9.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2009 y 2008:

| | Miles de euros | |
|--------------------------------------|----------------|--------------|
| | 2009 | 2008 |
| Tesorería | 17.690 | 3.389 |
| Deuda Pública con Empresas Asociadas | 15.501 | - |
| Total | 33.191 | 3.389 |

Del total de "Tesorería", existe un importe de 12.000 miles de euros con restricción a la disponibilidad, correspondientes a la prenda sobre la cuenta de amortización del sindicato.

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2009 y 2008, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

| | Miles de Euros | | | | | |
|---|----------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|
| | 2009 | | | 2008 | | |
| | Coste | Provisión | Neto | Coste | Provisión | Neto |
| Terrenos y solares | 637.323 | (82.774) | 554.549 | 673.926 | (83.991) | 589.935 |
| Materiales Diversos | 60 | (60) | - | 60 | (60) | - |
| Obras en curso de construcción de ciclo corto | 16.287 | (372) | 15.915 | 120.851 | (864) | 119.987 |
| Obras en curso de construcción de ciclo largo | 63.112 | (4.770) | 58.342 | 59.415 | 0 | 59.415 |
| Edificios construidos | 190.523 | (6.768) | 183.755 | 198.974 | (3.578) | 195.396 |
| Anticipos a proveedores | 3.597 | - | 3.597 | 3.512 | - | 3.512 |
| Total | 910.902 | (94.744) | 816.158 | 1.056.738 | (88.493) | 968.245 |

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en 2009 y 2008 por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 957.182 y 1.199.134 miles de euros, respectivamente. Existen existencias, cuyo valor neto de realización, de acuerdo con la mencionada tasación, es superior a su valor de mercado, obedeciendo dicha diferencia a que en el valor neto de realización están presentes factores específicos de la entidad, fundamentalmente, su capacidad para imponer precios de venta por encima o debajo de mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes de construcción o comercialización diferentes a la generalidad de empresas en el sector. En consecuencia (véase Nota 4-g), la Sociedad ha provisionado, en su caso, dichas existencias hasta el valor neto de realización, lo que ha supuesto reducir la pérdida por deterioro inferior en 18.533 miles de euros a la que hubiera resultado de haber provisionado las mismas hasta su valor de mercado, sin que se haya revertido ninguna provisión dotada en ejercicios anteriores.

La valoración de las existencias de la Sociedad ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña; para el cálculo de dicho valor de mercado, se ha utilizado el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a

transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 en los epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

| | Miles de Euros | | | | | | |
|---|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------|-----------------|------------------|
| | Terrenos y solares | Promociones en Curso de ciclo largo | Promociones en Curso de ciclo corto | Edificios construidos | Otros | Provisiones | Total |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | 585.007 | 166.784 | 198.117 | 115.034 | 60 | (9.220) | 1.055.782 |
| Adiciones | 49.276 | 25.564 | 73.434 | 6 | - | (82.792) | 65.488 |
| Bajas | (17.098) | (252) | - | (126.985) | - | 480 | (143.855) |
| Trasposos | 56.741 | (132.681) | (150.700) | 210.919 | - | 3.039 | (12.682) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | 673.926 | 59.415 | 120.851 | 198.974 | 60 | (88.493) | 964.733 |
| Adiciones | 7.162 | 3.697 | 10.139 | 2 | - | (14.769) | 6.231 |
| Bajas | (43.766) | - | (58) | (123.097) | - | 8.517 | (158.404) |
| Trasposos | - | - | (114.644) | 114.644 | - | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2009 | 637.323 | 63.112 | 16.287 | 190.523 | 60 | (94.745) | 812.560 |

Durante los ejercicios 2009 y 2008, las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:

| | Provincia | Miles de Euros | |
|---------------------------------------|------------|----------------|---------------|
| | | 2009 | 2008 |
| Compras terrenos | | | |
| La Esencia de Sabadell | Barcelona | - | 15.083 |
| Fuente San Luis | Valencia | - | 6.130 |
| Patraix | Valencia | - | 6.063 |
| Hato Verde | Sevilla | - | 4.807 |
| Gastos de urbanización y otros | | | |
| Los Prados de Alfiden | Zaragoza | 481 | - |
| La Puebla de Alfiden | Zaragoza | 526 | - |
| Nou Nazareth | Alicante | 133 | - |
| Hato Verde | Sevilla | 173 | - |
| Plazas Glorias | Barcelona | 175 | - |
| Valdebebas | Madrid | 3.657 | 1.849 |
| Arroyo de la Encomienda | Valladolid | - | 1.976 |
| Nueva Condomina | Murcia | - | 1.795 |
| El Nou Lledoner | Barcelona | 1.002 | 1.305 |
| Total | | 6.147 | 39.008 |

En cuanto a bajas, durante el ejercicio 2009 se ha producido la resolución del contrato de permuta de unidades inmobiliarias sobre el terreno de San Antonio Abad adquirido en 2005 por un importe de 41.795 miles de euros, ante el incumplimiento de las condiciones resolutorias existentes en dicho contrato de compraventa y permuta relativas a la obtención de las correspondientes licencias. A la fecha de resolución de dicho contrato el importe total de la compra de dicho terreno se encontraba pendiente de pago en el epígrafe de "Anticipo de clientes" del pasivo del balance de situación al adjunto. El beneficio derivado de dicha operación ha ascendido a 5.766 miles de euros, registrados en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, correspondiente principalmente a la reversión del deterioro que la Sociedad tenía registrado en estos terrenos.

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008, es el siguiente detalle:

| Suelos | Provincia | Miles de Euros | |
|----------------------|-----------|----------------|--------------|
| | | 2009 | 2008 |
| Valdemoro R-7 | Madrid | 3.267 | 3.267 |
| Algete | Madrid | 90 | 90 |
| Resto suelos y otros | | 240 | 155 |
| | | 3.597 | 3.512 |

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que al 31 de diciembre de 2009 no se había producido la transmisión de la propiedad a la Sociedad.

No se espera que se pongan de manifiesto minusvalías en relación con el valor de los compromisos por adquisición de suelo relacionados con estos anticipos.

Al 31 de diciembre de 2009, existían activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de diversos créditos hipotecarios por un importe bruto total de 641.195 miles de euros con el siguiente desglose:

- Terrenos por importe bruto de 622.055 miles de euros, en garantía de la financiación sindicada formalizada en el ejercicio, cuyo importe dispuesto al cierre del ejercicio 2009 asciende a 303.763 miles de euros (véase Nota 14) y pendiente de disponer por 118.394 miles de euros.
- Terrenos y promociones por importe bruto de 10.475 miles de euros, en garantía de diversos préstamos promotores subrogables cuyo importe dispuesto al cierre del ejercicio 2009 asciende a 4.792 miles de euros (véase Nota 14).
- Promociones terminadas por importe bruto de 8.665 miles de euros, en garantía de diversos préstamos promotores subrogables cuyo importe dispuesto al cierre del ejercicio 2009 asciende a 8.438 miles de euros (véase Nota 14) y pendiente de disponer por 1.524 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2008, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un importe total de 24.843 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 asciende a 13.429 miles de euros (véase Nota 14).

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2009 y 2008 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 54.557 y 100.711 miles de euros, de los cuales 8.970 y 67.224 miles de euros se han materializado en pagos o efectos comerciales y otros medios y se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2009 y 2008.

Tal y como se describe en la Nota 4-g, la Sociedad ha capitalizado los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo al cierre del ejercicio 2009 ha sido de 1.639 miles de euros (10.996 miles de euros al 31 de diciembre de 2008).

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|---|------------------------------------|
| | 31.12.09 | |
| | Intereses capitalizados en el ejercicio | Intereses capitalizados acumulados |
| Terrenos y solares | 903 | 7.273 |
| Obras en curso de construcción de ciclo corto | 662 | 844 |
| Obras en curso de construcción de ciclo largo | 74 | 1.766 |
| Edificios construidos | - | 1.524 |
| Total | 1.639 | 11.407 |

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" durante los ejercicios 2008 y 2009 ha sido el siguiente:

| | Miles de Euros |
|----------------------------|---------------------------------|
| | Deterioro de existencias |
| Saldo al 01-1-2008 | (9.220) |
| Adiciones | (82.792) |
| Aplicaciones / Reversiones | 480 |
| Traspasos | 3.039 |
| Saldo al 31-12-2008 | (88.493) |
| Adiciones | (14.769) |
| Aplicaciones / Reversiones | 8.517 |
| Saldo al 31-12-2009 | (94.745) |

El importe registrado por deterioros al cierre del ejercicio 2009 corresponde al deterioro del valor en libros respecto del valor neto de realización de las existencias.

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Cientes y deudores | 5.314 | 17.320 |
| Cientes Empresa del Grupo y Asociadas | 1.342 | 699 |
| Deudores varios | 921 | 1.432 |
| Personal | 1 | 2 |
| Activos por impuesto corriente (Nota 16) | 89 | 2.425 |
| Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1) | 1.073 | 7.839 |
| Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 8.740 | 29.716 |

El saldo de clientes en activos corrientes del balance de situación recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos que vencerán durante el ejercicio 2010.

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2010, se encuentran recogidos en el epígrafe de "Otros activos no corrientes" en activos no corrientes del balance de situación adjunto.

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad ha procedido a provisionar un saldo por importe de 4.904 miles de euros correspondiente a un pagaré vencido y no abonado.

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

12. Patrimonio Neto y Fondos propios

Al 31 de diciembre de 2009 las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y la cotización media del último trimestre ha ascendido a 1,66 y 1,84 euros por acción, respectivamente. En el ejercicio pasado la cotización de las acciones de la Sociedad al cierre y la cotización media del último trimestre ascendía a 1,55 y 1,95 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2009 el capital social está representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

| | Porcentaje de Participación | Miles de Euros |
|--|-----------------------------|-----------------|
| | | Importe Capital |
| Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. | 27,651% | 18.407 |
| Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. | 27,204% | 18.110 |
| Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC) | 2,418% | 1.610 |
| Corporación Financiera Hispánica (Grupo FCC) | 0,401% | 267 |
| Inmobiliaria Lualca, SL | 5,020% | 3.342 |
| Interprovincial, S.L | 5,007% | 3.334 |
| Grupo Prasa, S.A. | 5,004% | 3.331 |
| Noriega, S.A. | 5,000% | 3.329 |
| Resto (Bolsa) | 22,295% | 14.842 |
| | 100% | 66.570 |

12.1 Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 esta reserva se encontraba completamente constituida.

12.2 Acciones Propias

Con fecha 30 de julio de 2008 la Sociedad firmó un contrato de equity swap con una entidad financiera, de un año de duración. El subyacente del contrato eran las 6.824.846 acciones que la Sociedad tenía registradas en autocartera, a un precio de ejercicio de 2,95 €/acción.

En abril de 2009, la Sociedad ha procedido a la cancelación de dicho contrato anticipadamente, liquidando en el mercado la totalidad de las acciones para proceder a la devolución del contrato. La liquidación en el mercado de dichas acciones, ha generado una minusvalía de 28.018 miles de euros, que ha sido registrada en el epígrafe "Reservas" del balance de situación adjunto.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

| | Nº Acciones | Miles euros |
|--|------------------|--------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 6.824.846 | 42.009 |
| Retiros | (6.824.846) | (42.009) |
| Adquisiciones | 1.871.023 | 3.837 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 1.871.023 | 3.837 |

El precio medio de la autocartera es de 2,05 €/acción.

12.3 Reserva indisponible

De las reservas indisponibles, 43.764 miles de euros se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A.

12.4 Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines.

13 Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo:

| Provisiones a largo plazo | Miles de Euros | | |
|----------------------------|----------------|-------------------|---------------|
| | Garantías | Otras Provisiones | Total |
| Saldo al 01-1-2008 | 23.518 | 4.413 | 27.931 |
| Adiciones | 3.164 | 4.836 | 8.000 |
| Aplicaciones | (11.000) | (4.413) | (15.413) |
| Saldo al 31-12-2008 | 15.682 | 4.836 | 20.518 |
| Adiciones | - | 16.489 | 16.489 |
| Aplicaciones | (1.040) | (4.836) | (5.876) |
| Saldo al 31-12-2009 | 14.642 | 16.489 | 31.131 |

La provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta a fecha ha sido minorada por la Sociedad por un importe total de 2.887 miles de euros en el ejercicio 2009, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades. De la reversión total, 1.040 miles de euros corresponde a la provisión registrada en el "Pasivo no corriente" y el resto, a la provisión a satisfacer en el corto plazo.

El importe registrado en "Otras Provisiones", corresponde parte a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de ventas con cobros aplazados encuadradas dentro del marco de la situación financiera actual y el resto, a otros litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros.

A corto plazo:

| Provisiones a corto plazo | Miles de Euros | | |
|---------------------------|----------------|-------------------|---------|
| | Garantías | Otras Provisiones | Total |
| Saldo al 01-1-2008 | 5.387 | - | 5.387 |
| Saldo al 31-12-2008 | 5.387 | - | 5.387 |
| Aplicaciones | (1.847) | - | (1.847) |
| Saldo al 31-12-2009 | 3.540 | - | 3.540 |

13.2 Contingencias

La Sociedad interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de la actividad que desarrolla. Los litigios que mantiene, que en número pueden ser significativos, son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable. En cualquier caso, la Sociedad estima que el riesgo por litigios está adecuadamente provisionado en las cuentas anuales adjuntas.

14 Deudas (largo y corto plazo)

14.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2009 y 2008 son las siguientes:

Ejercicio 2009

En septiembre de 2009, la Sociedad ha cerrado el proceso de refinanciación de su actividad promotora, mediante la suscripción de un crédito sindicado con nueve entidades bancarias por un importe máximo de 1.001.087 miles de euros y con vencimiento final el 30 de diciembre de 2012.

El préstamo se encuentra instrumentado en tres tramos de características e importes distintos, el tipo de interés aplicable varía según los tramos, para los tramos A y C es el Euribor más un margen de 200 puntos básicos y para el tramo B, sólo disponible en caso de necesidades adicionales, es de Euribor más 300 puntos básicos.

El importe dispuesto a cierre del ejercicio 2009 es de 707.791 miles de euros, correspondiendo 339.738 miles de euros a entidades de crédito asociadas y el resto a otras entidades financieras.

El ratio VTL ("Value to loan"), relación entre GAV de los activos y el endeudamiento neto, exigido en el momento de la firma del contrato sindicado era del 150 %. Este ratio puede bajar en años sucesivos hasta el 125 %, por debajo de esta cifra se deberá constituir nuevas garantías que reestablezcan dicho ratio. Al cierre del ejercicio 2009, la Sociedad se encuentra en un ratio del 130,2%.

Cómo garantías de este préstamo, la Sociedad ha pignorado el 76,33% de la participación sobre su filial Realía Patrimonio, S.L.U., ha otorgado prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre suelos propiedad de la Sociedad indicados en la Nota 10. El mencionado préstamo establece, entre otras, restricciones para el pago de dividendos y para la realización de inversiones; asimismo existen ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria, entre los que destacan que, en el supuesto en que se realice un aumento de capital en la Sociedad que no de lugar a un cambio de control, las aportaciones dinerarias que realicen los nuevos accionistas se deberán destinar íntegramente a la amortización anticipada de la financiación, excepto las cantidades necesarias para cubrir posibles desviaciones en el plan de negocio. Así mismo cualquier ingreso recibido por el financiado, ya sea en forma de dividendos o como consecuencia de la enajenación de activos, no previsto en el Plan de Negocio deberá ir destinado a amortización anticipada del préstamo sindicado, excepto el reparto de dividendos de Realía Patrimonio, S.L.U., que podrá ir destinado a cubrir desfases del mismo.

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas a largo plazo" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" al cierre del 2009 son las siguientes:

| | | Miles de Euros | | | |
|-----------------------------------|--------|--|--|-------------------|----------------|
| | | Instrumentos financieros a largo plazo | | | |
| Categorías | Clases | Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero | Obligaciones y otros valores negociables | Derivados y otros | Total |
| | | 2009 | 2009 | 2009 | 2009 |
| Débitos y partidas a pagar | | 592.797 | - | 159 | 592.956 |
| Total | | 592.797 | - | 159 | 592.956 |

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

| | Miles de Euros | | | |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | 2011 | 2012 | 2014 | Total |
| Deudas a largo plazo | 159 | 210.310 | - | 210.469 |
| Deudas con empresas del Grupo y Asociadas | 15.460 | 295.027 | 72.000 | 382.487 |
| Total | 15.619 | 505.337 | 72.000 | 592.956 |

El epígrafe "Deudas a largo plazo" con vencimiento en 2012 corresponde al importe dispuesto del préstamo sindicado con entidades de crédito no vinculadas al Grupo.

El epígrafe "Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas" con vencimiento en 2012 corresponde al importe dispuesto del crédito sindicado con entidades asociadas por importe de 193.718 miles de euros y a 101.309 miles de euros del préstamo participativo otorgado al 50% por sus accionistas, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Corporación Financiera Caja Madrid, S.A., que se formalizó como condición para la formalización del préstamo sindicado. La deuda a largo plazo con Empresas del Grupo y Asociadas con vencimiento en 2.014, por importe de 72.000 miles de euros, corresponde al préstamo concedido por Realía Patrimonio.

Ejercicio 2008:

| Categorías | Clases | Miles de Euros | | | |
|-----------------------------------|--------|--|--|-------------------|--------|
| | | Instrumentos financieros a largo plazo | | | |
| | | Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero | Obligaciones y otros valores negociables | Derivados y otros | Total |
| | | 2008 | 2008 | 2008 | 2008 |
| Débitos y partidas a pagar | | - | - | 72.092 | 72.092 |
| Total | | - | - | 72.092 | 72.092 |

El detalle por vencimientos de las partidas que formaban parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

| | Miles de euros | | |
|--------------------------------|----------------|-------------------|---------------|
| | 2010 | 2013 y siguientes | Total |
| Créditos de Empresas del Grupo | 72.000 | - | 72.000 |
| Otros pasivos financieros | - | 92 | 92 |
| Total | 72.000 | 92 | 72.092 |

14.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Ejercicio 2009:

| Categorías | Clases | Miles de Euros | | | |
|-----------------------------------|--------|--|--|-------------------|----------------|
| | | Instrumentos financieros a corto plazo | | | |
| | | Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero | Obligaciones y otros valores negociables | Derivados y otros | Total |
| | | 2009 | 2009 | 2009 | 2009 |
| Débitos y partidas a pagar | | 317.702 | - | - | 317.702 |
| Otros pasivos financieros | | - | - | 1.187 | 1.187 |
| Total | | 317.702 | - | 1.187 | 318.889 |

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a corto plazo" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

| | Miles de Euros | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| | 2010 | 2012 | Total |
| Deudas a corto plazo | 36 | 162.875 | 162.911 |
| Deudas con empresas del Grupo y Asociadas | 1.519 | 154.459 | 155.978 |
| Total | 1.555 | 317.334 | 318.889 |

El epígrafe "Deudas a corto plazo" y "Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas" con vencimiento en 2012, el importe de 303.763 miles de euros corresponde al importe dispuesto del préstamo sindicado con entidades de crédito no vinculadas y vinculadas al Grupo en garantía de terrenos y promociones.

Ejercicio 2008:

| | | Miles de Euros | | | |
|---------------------------|----------------|--|--|-------------------|-------|
| | | Instrumentos financieros a corto plazo | | | |
| Categorías | Clases | Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero | Obligaciones y otros valores negociables | Derivados y otros | Total |
| | | 2008 | 2008 | 2008 | 2008 |
| | | Débitos y partidas a pagar | 774.653 | - | - |
| Otros pasivos financieros | - | - | 19.535 | 19.535 | |
| Total | 774.653 | - | 19.535 | 794.188 | |

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las deudas con entidades financieras corrientes y no corrientes presentaban la siguiente composición:

| | Miles de euros | | Miles de euros | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2009 | | 2008 | |
| | Límite | Dispuesto | Límite | Dispuesto |
| Préstamos bancarios | | | | |
| Con garantía hipotecaria | 14.754 | 13.230 | 39.105 | 13.289 |
| Otras garantías | - | - | 797.433 | 754.543 |
| Intereses | - | 34 | - | 6.821 |
| | 14.754 | 13.264 | 836.538 | 774.653 |
| Préstamo sindicado | | | | |
| Con garantía hipotecaria | 645.403 | 456.314 | - | - |
| Otras garantías (prenda acciones) | 355.684 | 251.476 | - | - |
| Intereses | - | 675 | - | - |
| | 1.001.087 | 708.466 | - | - |
| Total | 1.015.841 | 721.730 | 836.538 | 774.653 |

Del total dispuesto, 707.791 miles de euros corresponde a la financiación otorgada por el sindicato bancario que ha formalizado la Sociedad en 2009. El resto, se debe al dispuesto de préstamos hipotecarios sobre promociones.

Del total saldo dispuesto de préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2009, los saldos con empresas asociadas, correspondientes a créditos con Caja Madrid, accionista de la Sociedad, ascendían a 348.176 miles de euros (364.707 miles de euros al 31 de diciembre de 2008).

15 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 y a 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Proveedores empresas del grupo y asociadas | 16.388 | 36.007 |
| Proveedores: | | |
| Proveedores por compra de suelo: | | |
| Sin instrumento de pago | 656 | 663 |
| Con efectos comerciales | 59.783 | 97.802 |
| Resto proveedores | 33.304 | 51.726 |
| Acreedores varios | 4.195 | 6.909 |
| Personal | 101 | 499 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1) | 3.316 | 2.665 |
| Anticipos de clientes (Notas 10 y 4-g) | 8.970 | 67.224 |
| Total | 126.713 | 263.495 |

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras de suelos, ejecuciones de obra y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

16 Administraciones Públicas y Situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la matriz del grupo fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital.

El número del grupo fiscal asignado es el n.º 135/07.

16.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

| | Miles de Euros | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC | 1.073 | 7.111 |
| Hacienda Pública IVA/IGIC diferido | - | 728 |
| Hacienda Pública deudora por IS | 89 | 2.425 |
| Total | 1.162 | 10.264 |

Saldos acreedores

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2009 | 2008 |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones | 630 | 300 |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 118 | 134 |
| Otros | 2.568 | 2.231 |
| Total | 3.316 | 2.665 |

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2009:

| | Miles de euros | | |
|--|----------------|---------------|-----------------|
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Resultado contable antes de impuestos | | | (57.775) |
| Diferencias permanentes – | | | 126 |
| <i>Recargos y sanciones</i> | 31 | - | |
| <i>Aportaciones seguro vida</i> | 95 | - | |
| Diferencias temporales – | | | 15.453 |
| Con origen en el ejercicio: | | | |
| <i>Cartera de valores</i> | 2.727 | 2.237 | |
| <i>Otras provisiones</i> | 11.593 | - | |
| Con origen en ejercicios anteriores: | | | |
| <i>Ventas a plazos</i> | 5.597 | - | |
| <i>Cartera de valores</i> | 172 | 2565 | |
| <i>Ajuste por periodo transición</i> | 506 | - | |
| <i>Inspección fiscal</i> | - | 1 | |
| <i>Actualización de clientes</i> | - | 326 | |
| <i>Plan de pensiones</i> | - | 13 | |
| Base imponible fiscal | | | (42.196) |

Ejercicio 2008:

| | Miles de euros | | |
|--|----------------|---------------|-----------------|
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Resultado contable antes de impuestos | | | (17.744) |
| Diferencias permanentes – | | | (2.769) |
| <i>Provisión cartera valores</i> | - | 2.904 | |
| <i>Recargos y sanciones</i> | 34 | - | |
| <i>Aportaciones seguro vida</i> | 101 | - | |
| Diferencias temporales – | | | 4.683 |
| Con origen en el ejercicio: | | | |
| <i>Cartera de valores</i> | 3.920 | - | |
| <i>Actas de inspección</i> | - | 8.877 | |
| Con origen en ejercicios anteriores: | | | |
| <i>Ventas a plazos</i> | 7.476 | - | |
| <i>Periodo de transición</i> | 2.872 | - | |
| <i>Reasignación de valores</i> | - | 85 | |
| <i>Actas de inspección</i> | - | 1 | |
| <i>Actualización de clientes</i> | - | 609 | |
| <i>Plan de pensiones</i> | - | 13 | |
| Base imponible fiscal | | | (15.830) |

Las diferencias temporales en el ejercicio 2008, correspondieron principalmente a aplicaciones de ventas a plazos.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad es el siguiente:

- Al cierre del ejercicio 2009:

| Año Origen | Fecha Límite de Compensación | Miles de Euros |
|------------|------------------------------|----------------|
| | | 2009 |
| 2008 | 2023 | 23.493 |
| 2009 | 2024 | 42.196 |
| | | 65.689 |

La diferencia entre las bases imponibles pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2008 y las mostradas al cierre del ejercicio 2009 para el ejercicio anterior se deben a cambios entre el impuesto sobre Sociedades presentado y la previsión realizada principalmente por ajustes en la cartera de valores.

- Al cierre del ejercicio 2008:

| Año Origen | Fecha Límite de Compensación | Miles de Euros |
|------------|------------------------------|----------------|
| | | 2008 |
| 2008 | 2023 | 15.830 |
| | | 15.830 |

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación (ver Nota 16.4)

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2009 y 2008, es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|-----------------|-----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Resultado contable antes de impuestos | (57.775) | (17.744) |
| Diferencias permanentes | 126 | (2.769) |
| Cuota al 30% | (17.295) | (6.154) |
| Impacto diferencias temporarias | - | - |
| Deducciones: | | |
| Por doble imposición | (3.688) | (20.201) |
| Por Plan de Empleo | (7) | (15) |
| Compensación bases imponibles negativas: | - | - |
| Otros | 852 | (1.208) |
| Total ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias | (20.138) | (25.162) |

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Diferencias temporales (Impuestos anticipados): | | |
| Provisiones de cartera 2008 | 818 | 1.335 |
| Provisiones de cartera 2009 | 818 | - |
| Actualizaciones financieras | 73 | 1.032 |
| Provisión para gastos | 4.199 | 738 |
| Otros | 199 | 160 |
| Crédito fiscal activado | 43.798 | 24.965 |
| Total activos por impuesto diferido | 49.905 | 28.230 |

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, el vencimiento de las bases imponibles negativas y de las deducciones pendientes de tomar registradas en el balance de situación adjunto era el siguiente:

| | Vencimiento | |
|--|-------------|------|
| | 2009 | 2008 |
| Bases imponibles negativas | | |
| <i>Bases imponibles 2008</i> | 2023 | 2023 |
| <i>Bases imponibles 2009</i> | 2024 | |
| Deducciones pendientes y otros | | |
| <i>Deducciones doble imposición y formación 2008</i> | | 2015 |
| <i>Deducciones doble imposición y formación 2009</i> | 2016 | |

16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2009 | 2008 |
| Por venta a plazos | 831 | 2.510 |
| Cartera de valores 2008 | 1.804 | 117 |
| Cartera de valores 2009 | 671 | - |
| Otros | 980 | - |
| Total pasivos por impuesto diferido | 4.286 | 2.627 |

16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2009, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2006 a 2009 para todos los impuestos Estatales que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Durante el ejercicio 2008 la sociedad cerró, por todos los tributos estatales, la inspección fiscal de los ejercicios 2003, 2004 y 2005. El resultado de la actuación inspectora implicó la realización de ajustes en la base imponible del impuesto, con un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta de 1.057 miles de euros, básicamente por los intereses de demora derivados del diferimiento, pero en ningún caso, fue objeto de sanción por parte de la administración tributaria.

17 Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en territorio nacional.

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

| Actividad | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Ingresos por venta de promociones y suelo | 128.761 | 206.467 |
| Ingresos por arrendamientos | 150 | 65 |
| Ingresos por prestaciones de servicios | 4.574 | 4.047 |
| Total | 133.485 | 210.579 |

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2009 y 2008, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

| Mercados Geográficos | Miles de euros | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 |
| España: | | |
| Andalucía | 29.836 | 46.915 |
| Madrid | 48.925 | 52.851 |
| Castilla La Mancha | 250 | 16.029 |
| Cataluña | 19.006 | 51.173 |
| Valencia | 27.022 | 27.987 |
| Castilla y León | 4.078 | - |
| Canarias | 4.368 | 15.624 |
| Total | 133.485 | 210.579 |

17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--------------------------|-----------------|------------------|
| | 2009 | 2008 |
| Terrenos y solares | 34.815 | 29.561 |
| Variación existencias | (37.505) | - |
| Obras y servicios | (10.899) | (84.007) |
| Deterioro de existencias | (3.062) | (77.935) |
| | (16.651) | (132.381) |

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2009 y 2008, se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" del ejercicio 2009 y 2008 presenta la siguiente composición:

| | Miles de euros | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Cargas sociales: | | |
| Aportaciones planes de pensiones | (439) | (516) |
| Otras cargas sociales | (1.732) | (2.094) |
| Total | (2.171) | (2.610) |

17.5 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Ingresos de participaciones en capital: | | |
| Fomento Inmobiliario Levantino | - | 1.221 |
| RyG 55 Promociones Alcarreñas | - | 1.224 |
| Retingle | - | 3.307 |
| Realia Patrimonio | 12.000 | 60.479 |
| Fomento de Equipamientos Inmobiliarios | 293 | 1.024 |
| Ingresos por aplicación interés efectivo | 618 | 1.355 |
| Otros ingresos financieros | 1.911 | 479 |
| Total ingresos financieros | 14.822 | 69.089 |
| Gastos por aplicación de interés efectivo | (4.298) | (5.343) |
| Gastos financieros por intereses de deuda | (31.120) | (39.641) |
| Gastos financieros capitalizados | 1.639 | 10.996 |
| Total gastos financieros | (33.779) | (33.988) |
| Diferencias de cambio | (279) | - |
| Deterioro y resultado por enajenación de Instrumentos financieros | (1.387) | (5.541) |
| Resultado financiero | (20.623) | 29.560 |

La Sociedad, a tenor de lo dispuesto en la consulta relativa al BOICAC 79 correspondiente al registro de ingresos de participación en capital en las sociedades holding, no ha procedido a realizar la clasificación de los mismos dentro del importe neto de la cifra de negocios por considerar que su actividad es puramente industrial y por tanto la tenencia de participaciones en empresas del Grupo responde a la propia organización empresarial y su actividad ordinaria en ningún caso puede considerarse que incluye la actividad de una sociedad holding.

18 Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Ejercicio 2009:

| | Miles de euros | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Empresas del Grupo | Negocios conjuntos | Empresas Asociadas |
| Ventas | 150 | - | - |
| Prestación y recepción de servicios | 4.008 | - | 37 |
| Consumo de terrenos y solares | - | - | (172) |
| Obras y servicios realizados por otras empresas | - | (1) | (1.614) |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 324 | - | 559 |
| Servicios exteriores | (1.094) | - | (378) |
| Dividendos | 12.293 | - | - |
| Ingresos financieros | 379 | - | 254 |
| Gastos financieros | (3.125) | - | (15.641) |
| TOTAL | 12.935 | (1) | (16.955) |

Ejercicio 2008:

| | Miles de euros | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Empresas del Grupo | Negocios conjuntos | Empresas Asociadas |
| Ventas | 63 | - | - |
| Prestación y recepción de servicios | 3.262 | - | 12 |
| Consumo de terrenos y solares | (565) | - | (257) |
| Obras y servicios realizados por otras empresas | (39.327) | - | (394) |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 543 | - | 113 |
| Servicios exteriores | (1.463) | - | (314) |
| Dividendos | 67.255 | - | - |
| Ingresos financieros | 129 | 178 | 17 |
| Gastos financieros | (5.296) | (120) | (16.631) |
| TOTAL | 24.601 | 58 | (17.454) |

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2009:

| | Miles de euros | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Empresas del Grupo | Negocios conjuntos | Empresas Asociadas |
| Inversiones a largo plazo: | | | |
| Inmobiliarias | 18 | - | - |
| Instrumentos de patrimonio | 597.711 | - | 81.723 |
| Otros activos financieros | 22.465 | - | - |
| Existencias | - | - | 90 |
| Deudores comerciales | 853 | 15 | 474 |
| Inversiones a corto plazo: | | | |
| Créditos a empresas | 4.461 | - | 4.428 |
| Tesorería y equivalentes | - | - | 20.247 |
| Deudas a largo plazo | (87.460) | - | (295.026) |
| Deudas a corto plazo | (1.113) | (1) | (154.864) |
| Acreedores comerciales | (4.148) | (91) | (12.137) |
| TOTAL | 532.787 | (77) | 234.987 |

Al cierre del ejercicio 2008:

| | Miles de euros | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Empresas del Grupo | Negocios conjuntos | Empresas Asociadas |
| Inversiones a largo plazo: | | | |
| Inmobiliarias | 18 | - | - |
| Instrumentos de patrimonio | 595.785 | 23.465 | 61.544 |
| Otros activos financieros | 171 | - | 207 |
| Existencias | - | 90 | - |
| Deudores comerciales | 674 | - | 22 |
| Inversiones a corto plazo: | | | |
| Créditos a empresas | 5.355 | 4.010 | 5 |
| Tesorería y equivalentes | - | - | 1.475 |
| Deudas a largo plazo | (72.000) | - | - |
| Deudas a corto plazo | (16.184) | - | (369.699) |
| Acreedores comerciales | (8.206) | - | (27.717) |
| TOTAL | 505.613 | 27.565 | (334.163) |

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2009 y 2008 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2009:

| | Miles de euros | | | | |
|---------------------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| | Sueldos | Dietas | Otros conceptos | Planes de pensiones | Primas de seguros |
| Consejo de Administración | 1.278 | 1.235 | 3 | 25 | 51 |
| Alta Dirección | 1.597 | - | 4 | 59 | 14 |
| | 2.875 | 1.235 | 7 | 84 | 65 |

Ejercicio 2008:

| | Miles de euros | | | | |
|---------------------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| | Sueldos | Dietas | Otros conceptos | Planes de pensiones | Primas de seguros |
| Consejo de Administración | 1.372 | 1.172 | 3 | 25 | 25 |
| Alta Dirección | 2.050 | - | 5 | 58 | 11 |
| | 3.422 | 1.172 | 8 | 83 | 36 |

18.4 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores.

De conformidad con lo establecido en el artículo 127.ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, hay que indicar lo siguiente:

- 1) En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:
 - a) El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.
 - b) El Consejero CARTERA DEVA, S.A. declaró que participa en las sociedades Eurocis, S.A., en la que es titular de una participación del 95,74% y en la que no ostenta ningún cargo; y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que es titular de una pequeña participación y en la que es Consejero.
 - c) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Fernando Falcó Fernández de Córdova y D. Rafael Montes Sánchez, declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,050%, los dos primeros, y del 0,094%, el tercero. Los tres son Consejeros de dicha Entidad.
 - d) El resto de los Consejeros han declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
- 2) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.:
 - a) El Consejero Mediación y Diagnósticos, S.A. declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos

de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Tasaciones Madrid, S.A.

- b) El Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L., declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Mapfre Inmuebles, S.A.
 - c) El Consejero Valoración y Control, S.L. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vicepresidente del Consejo de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A. y Ged Real Estate, S.A., y como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Espacio Joven Hogares, S.L., Gestecam Vivienda Joven, S.L., Imasinter Vivienda Joven, S.L., Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L., Avanza Madrid Vivienda Joven, S.L., Grupo Valenciano de Alquiler Protegido, S.L., Hogar y Patrimonio Vivienda Joven, S.L., Valor Vivienda en Alquiler, S.L., Mapfre Inmuebles, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A., Hercecam Vivienda Joven, S.L. e Interisolux Torrejón Vivienda Joven, S.L.
 - d) El Consejero Inmogestión y Patrimonios, S.A., declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Global Vía Infraestructuras, S.A. y Metrovacesa, S.A.
 - e) El resto de Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
- 3) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que REALIA Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:
- a) D. Ignacio Bayón Mariné es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U., y de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8^{eme}. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española REALIA PATRIMONIO, S.L.U., y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.
 - b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A. y BOANE 2003, S.A.U. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de las Sociedades españolas HALDURIA, S.L.U., MINDAZA, S.L.U., VALAISE, S.L.U. y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8^{eme}. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa REALIA BUSINESS PORTUGAL – UNIPessoal, LDA, y de las Sociedades polacas WILANOW REALIA POLSKA, ZOO y REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA, ZOO.

19 Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria en el ejercicio 2009 ni se incluyeron en el ejercicio 2008.

20 Otra información

20.1 *Personal*

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2009 y 2008, detallado por categorías, es el siguiente:

| Categorías | Número de personas empleadas | |
|-----------------------------------|------------------------------|------------|
| | 2009 | 2008 |
| Consejeros | 2 | 2 |
| Alta Dirección | 5 | 6 |
| Directivos y titulados superiores | 50 | 57 |
| Técnicos y titulados medios | 22 | 32 |
| Personal administrativo | 40 | 62 |
| Total | 119 | 159 |

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2009 y 2008, detallado por categorías, es el siguiente:

| Categorías | 2009 | | 2008 | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Consejeros | 2 | - | 2 | - |
| Alta Dirección | 5 | - | 6 | - |
| Directivos y titulados superiores | 33 | 17 | 38 | 19 |
| Técnicos y titulados medios | 18 | 4 | 26 | 6 |
| Personal administrativo | 9 | 31 | 14 | 48 |
| Total | 67 | 52 | 86 | 73 |

20.2 *Honorarios de auditoría*

Durante los ejercicios 2009 y 2008, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor y otras empresas de servicios profesionales, han sido los siguientes:

Ejercicio 2009:

| Categorías | Miles de Euros | | | |
|----------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|------------|
| | Auditoría de cuentas | Otros servicios de verificación | Asesoramiento fiscal | Total |
| Deloitte, S.L. | 91 | 155 | - | 246 |
| Otros | - | 130 | 91 | 221 |
| Total | 91 | 285 | 91 | 467 |

Ejercicio 2008:

| Categorías | Miles de Euros | | | Total |
|----------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|------------|
| | Auditoría de cuentas | Otros servicios de verificación | Asesoramiento fiscal | |
| Deloitte, S.L. | 80 | 36 | - | 116 |
| Total | 80 | 36 | - | 116 |

21 Hechos posteriores

A la fecha de realización de estas Cuentas Anuales, no se ha producido ningún hecho posterior relevante.

INFORME DE GESTION REALIA BUSINESS S.A. 2009

Realia Business S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

La actividad empresarial tiene 2 grandes bloques:

a) Sociedades de carácter Patrimonial, normalmente dependientes de Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business)

b) Las sociedades cuya actividad está orientada a la gestión de suelo y al desarrollo de promociones de viviendas (1ª y 2ª residencia); entre éstas última está la sociedad matriz, Realia Business S.A.

Esta actividad inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se desarrolla de forma descentralizada a través de 5 Delegaciones con actuaciones en:

- 1) Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla-León, Aragón y Asturias
- 2) Cataluña
- 3) Valencia, Murcia y Baleares
- 4) Andalucía
- 5) Canarias

La actividad de promoción se desarrolla principalmente a través de Realia y en ocasiones puntuales a través de sociedades con socios locales minoritarios. En el extranjero mayoritariamente la actividad se desarrolla con filiales 100% de Realia Business.

Toda la información financiera que se recoge en este informe de gestión se expresa en millones de euros.

VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

En el ejercicio 2009, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

Altas:

Ninguna

Bajas:

En el mes de julio se produjo la liquidación de la sociedad Astaco.

En el mes de diciembre se produjo la venta de la totalidad de la participación de la sociedad Marina San Antonio Abad S.L.

Variaciones:

Las variaciones más significativas han sido:

En el mes de abril se produjo una ampliación de capital en RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L., totalmente suscrita por los socios minoritarios, lo que originó una disminución de la participación de Realia Business, S.A. pasando a ser un 53,40%.

En SIIC de Paris, se ha incrementado la participación efectiva en un 1,86%, como consecuencia de pequeñas adquisiciones, un 0,18% y por la ampliación de capital realizada en junio un 1,68%.

MAGNITUDES SIGNIFICATIVAS:

1.- Cifra de Negocios:

La cifra de negocios ha alcanzado el importe de 133,5 M. €, de la que el 96,6 % corresponde a la entrega de promociones inmobiliarias y el 3,4 % a prestaciones de servicios. El porcentaje de descenso respecto al 2008 ha supuesto el 36,6 %, que se justifica por el esfuerzo de ajuste de precios que la compañía ha realizado en todos sus productos, con el objetivo de adecuarlos a la realidad del mercado y con el propósito de dar rotación a los activos y hacer tesorería; así como la constante y creciente desaceleración del sector inmobiliario, la restricción del crédito, el alto grado de desempleo y las tasas negativas de crecimiento del PIB que hacen que el grado de confianza de los compradores de viviendas haya disminuido, a pesar de que siga existiendo una demanda latente de producto residencial.

En conjunto, Realia Business ha superado en un 85,34 % el número de viviendas previstas de entregar en su Plan de refinanciación de su deuda, habiendo alcanzado las 569 unidades.

Por último destacar que si en 2008, el número e importe de transacciones de suelo fue muy reducido, en 2009 ha sido nulo en nuestra sociedad, al igual que la tónica del sector inmobiliario.

Ebitda:

El Ebitda ha sido negativo y asciende a la cifra de 14,9 M.€, que supone una caída del 146,4 % respecto al ejercicio precedente, motivado por el ajuste de precios realizadas en la mayoría de sus productos, con el objetivo de ajustarse al mercado y dar rotación a los mismos y a la ausencia total de operaciones de venta de suelo.

Amortizaciones y Provisiones:

Las amortizaciones corresponden a elementos de inmovilizado que dentro de Realia Business no son significativos.

Respecto a las provisiones por depreciación de activos han supuesto un impacto de 7,8 M.€ que supone un decremento del 90,9% respecto a 2008; debido a que los suelos de Realia Business se encuentran valorados a coste histórico y durante los 2 ejercicios precedentes han sufrido un fuerte ajuste en su valor de mercado, y las dotaciones de este ejercicio corresponde a un ajuste más moderado.

Las provisiones efectuadas corresponden básicamente a suelos o activos adquiridos en los 3 últimos años y que por tanto su valor contable es igual o próximo al valor de mercado, por lo cual ante una caída de valor son los que necesitan ser provisionados.

Como se ha indicado anteriormente Realia tiene valorados todos sus activos a valores históricos, no habiendo sufridos revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado, existiendo por tanto plusvalías latentes que Realia no ha afluado.

El cálculo de la dotación de provisiones del ejercicio 2009, se ha efectuado por la diferencia entre el valor neto de realización del activo y el valor contable del mismo.

Por otro lado, la sociedad en el ejercicio 2009 ha provisionado litigios, insolvencias y otros riesgos de carácter comercial, que han supuesto un impacto en la cuenta de resultados de 13,7 M. €.

Resultado Financiero Neto:

Alcanza la cifra de 20,6 M. € negativos, con el siguiente desglose:

| | |
|----------------------|------------|
| Ingresos Financieros | 14,8 M. € |
| Gastos Financieros | -35,4 M. € |

Los ingresos financieros se producen por los dividendos obtenidos de las filiales (12,3 M. €) y el resto, por intereses de excedentes de tesorería y por aplazamiento de deudas de operaciones comerciales. En 2008

estos ingresos alcanzaron la cifra de 69,1 M.€, fundamentalmente por los dividendos obtenidos de las filiales (67,2 M, €)

Los gastos financieros por deudas de 2009 son un 21,3 % inferiores a los producidos en 2008, y se justifica por la bajada de los tipos de interés y la contención de la deuda.

El grupo Realia, con motivo de la implantación del nuevo Plan General de Contabilidad cambió en 2008 el criterio de no capitalización de gastos financieros que se había llevado hasta esa fecha. En 2009 este criterio ha supuesto en la matriz una capitalización de 1,64 M. € por los suelos que están urbanizándose o por las promociones que están en curso.

Resultado Neto:

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de 37,6 M. € de pérdidas que representa un -28,2% sobre la cifra de negocio, frente a un resultado positivo de 7,4 M. € de 2008.

Este cambio de tendencia en el resultado obedece a:

- a) la caída de los márgenes brutos de las ventas de promociones por el ajuste de precios del mercado, pero que han permitido un mejor ritmo de ventas que en el ejercicio pasado.
- b) A la menor contribución de los dividendos recibidos de las participaciones financieras en otras sociedades

Datos patrimoniales y de cartera:

La evolución de los datos patrimoniales y de la cartera de preventas en la actividad de promoción se resume en el siguiente cuadro:

Área de Promociones

| Preventas del periodo | 2009 | 2008 | %Var |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| En Millones de € | 122,8 | 66,4 | 84,9% |
| En unidades (1) | 584 | 283 | 106,3% |

(1) Las unidades inmobiliarias la forman viviendas, oficinas y locales.

Como puede observarse la decisión tomada por Realia de ajuste de precios a la situación del mercado actual ha dinamizado ostensiblemente las preventas, a pesar de la falta de financiación y del entorno macroeconómico.

La cartera de preventas al cierre de 2009 alcanza el importe de 54,6 M. €, que corresponde a 230 unidades inmobiliarias, y deducidos 40,1 M. € que corresponde a 156 unidades de preventas anuladas durante todo el ejercicio. La reserva de suelo asciende a los 1,15 M. de m² edificables.

Situación Financiera:

En el ejercicio 2009, Realia Business firmó la refinanciación de toda su deuda financiera bancaria, e incrementó los límites en 204 M. €, la operación se realizó con el pool bancario de la compañía y mediante la firma de un crédito sindicado. Las principales características de la refinanciación son:

Limite de financiación: 1.001,1 M. €.
Plazo: 30/12/2012
Coste operación: Euribor periodo+ 200 pb
Garantías: % variable de pignoración de acciones Realia Patrimonio e Hipoteca sobre suelos de Realia Business.
Covenants: Mantenimiento de un VTL mínimo del 125%

Además de la refinanciación obtenida y del incremento de límites, la sociedad ha firmado con FCC y Corporación Caja Madrid, sendos préstamos participativos subordinados por importe de 50 M. € cada uno de ellos, proporcionando más liquidez y solvencia a Realia Business.

La refinanciación firmada está basada en el cumplimiento de un plan de negocio elaborado por la sociedad, para un perímetro de sociedades formado por Realia Business; Realia Polska, Willanow y Realia Portugal, y que fue revisado y validado por expertos independientes. Al cierre de 2009 dicho plan de negocio contemplaba un endeudamiento bancario neto de 895 M. €, y el real ha sido de 714,7 M. €, lo que supone una significativa mejora del 20%.

La estructura del endeudamiento de Realia Business es:

| | 2009 | 2008 | %var. |
|------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Créditos/préstamos Corp. o Sind. | 725,6 | 754,5 | |
| Préstamos Hipotecarios Subrog. | 13,2 | 3,3 | |
| Intereses | 0,7 | 6,8 | |
| Total Deuda Bancaria Bruta | 739,5 | 774,6 | -4,5 % |
| Tesorería | 17,7 | 3,4 | |
| Equivalentes de tesorería | 15,5 | - | |
| Total Deuda Bancaria Neta | 706,3 | 771,2 | -8,4 % |
| Préstamos Partic. Empr. Asoc. | 101,3 | - | |
| Total Deuda Financiera Neta | 807,6 | 771,2 | 4,7 % |

El descenso de la deuda bancaria neta respecto a 2008 ha sido de 64,9 M € que se justifica por una mejora en los ingresos por ventas, reducción de pagos y gastos de la compañía, la entrada de los fondos de los préstamos participativos de los socios y a una disminución de la carga financiera por la bajada de tipos.

Los vencimientos de la deuda bruta son:

| | |
|----------|--------|
| Año 2010 | - % |
| 2011 | 1,8 % |
| 2012 más | 98,2 % |

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Realia Business S.A. no tiene contratados instrumentos de cobertura de dicha deuda.

Valoración de Activos:

La valoración patrimonial de los activos realizada por CB Richard Ellis, podemos resumirla en:

| Millones € | 2009 | 2008 |
|---|----------------|----------------|
| Valoración activos Patrimonio | 10,0 | 12,0 |
| Valoración activos Promoción y Suelo | 957,2 | 1.199,2 |
| Valoración activos Participación Financiera | 2.892,4 | 3.131,4 |
| TOTAL VALOR ACTIVOS | 3.859,6 | 4.342,5 |

El descenso de la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a:

- Falta de compra de activos para reponer las entregas efectuadas durante 2009.
- Caída generalizada del valor de los suelos, motivada por la situación general del sector, donde la falta de operaciones de compraventa ha sido una constante y las expectativas de transacciones futuras que se tienen en el corto plazo.

Con estos datos de valoración y enfrentados al importe de la deuda neta bancaria del Grupo Realia, debemos destacar el bajo LTV (Loan to value) que se sitúa en torno al 49 %.

Datos Bursátiles - Dividendo y Beneficio por acción:

A pesar del difícil ejercicio 2009 que ha tenido toda la economía mundial y especialmente la española, las bolsas cerraron un buen ejercicio en revalorización. El valor Realia no ha sido ajeno a dicha tendencia y su evolución se refleja en los siguientes datos:

| | |
|--|---------|
| Cotización al cierre 2008 (€/acción) | 1,55 |
| Cotización al cierre 2009 (€/acción) | 1,66 |
| Variación de cotización (%) | 7,10 |
| Capitalización bursátil al cierre (Millones €) | 460,4 |
| Cotización máxima del periodo | 2,34 |
| Cotización mínima del periodo | 1,49 |
| Efectivo medio diario negociado (Millones €) | 0,3 |
| Volumen Medio diario contratación (acciones) | 177.350 |

Al cierre del ejercicio Realia tenía una autocartera de 1.871.023 acciones que representan el 0,6745 % del total de acciones y a un precio medio de 2,05 € por acción.

Durante el ejercicio se ha procedido a la venta de 6.824.846 acciones (2,46 %) que ha supuesto una pérdida patrimonial para la sociedad de 28,0 M. €

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo. Respecto a los riesgos de crédito, tipos de interés, liquidez y riesgo de cambio, podemos exponer:

Riesgo de crédito

Realia Business S.A. no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hayan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 15,6 M. € que la compañía ha provisionado el riesgo correspondiente y que lo ha estimado en 9,8 M €.

Riesgo de tipo de interés

Realia Business no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en el Plan de Negocio 2009-2012 y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

Riesgo de liquidez

Realia Business S.A. mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.

Durante el ejercicio 2009 Realia refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su plan de Negocio 2009-2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros. Como se ha comentado en el apartado de estructura financiera, el grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan de Negocio se supere en 182,2 M. € y el endeudamiento real sea un 20% menor que el previsto.

El área patrimonial (Realia Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado por importe global de 1.495,8 M. € con vencimiento en 2017 y con amortizaciones pendientes hasta dicha fecha del 19,4 %.

Las actuales fuentes de financiación de Realia permite tener fondeadas todas las necesidades financieras derivadas del plan de negocio 2009-12, emanadas de la elaboración de unos presupuestos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades. La compañía estima que a lo largo de ese periodo trianual se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzca la deuda actual.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Realia Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.

Otros Riesgos:

Realia Business a través de su filial 100% Realia Patrimonio posee una participación efectiva del 84,83% en la SIIC de Paris. Por normativa francesa, es preciso reducir esa participación por debajo del 60% para seguir disfrutando de los beneficios fiscales de exoneración de impuestos de la actividad patrimonial. Las fechas límite para esa adecuación son 31/12/09 en la que esos beneficios fiscales quedan "en suspenso" hasta el 31/12/10, fecha en la que de no haberse cumplido, se perderían definitivamente los citados beneficios fiscales obtenidos bajo el citado régimen SIIC. Para 2010 el impacto del riesgo es la sujeción al régimen general de tributación de las sociedades francesas.

Riesgo de Mercado: La actual coyuntura del sector inmobiliario ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda existente durante 2009, que ha ocasionado ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los mismos.

Realia no ha sido ajeno a estas circunstancias y ha tenido que realizar los oportunos ajustes de precios que han impactado negativamente en la cuenta de explotación, bien por la venta realizada, bien por la oportuna provisión de ajuste de valor del activo a valor de mercado. Para 2010 Realia no estima que deba ajustar más sus márgenes operativos y tener nuevos recortes en su cuenta de explotación de forma significativa, pues todos los productos van ajustando su coste al valor medio de venta en que se ha materializado durante 2009, entendiendo que el próximo ejercicio no debe ser un año de mayor ajuste que lo realizado en el precedente, cuando el nivel de ventas ha sido muy superior al esperado en el plan de negocio.

Investigación y Desarrollo:

La actividad productiva de Realia Business se desarrolla en áreas donde las inversiones en Investigación y Desarrollo son muy limitadas y la sociedad no ha realizado inversiones en estos campos.

INFORMACION CORPORATIVA:

Estructura de Capital:

El capital social se fija en la cifra de SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (66.570.317,28 €), y está representado por 277.376.322 acciones numeradas de la 1 a la 277.376.322, ambos inclusive, de veinticuatro céntimos de euro (0,24€) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, que se registrarán por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones complementarias.

Cada acción confiere a su titular los derechos establecidos en la Ley y en los Estatutos.

La tenencia de una acción implica la sumisión a los Estatutos Sociales y a las decisiones del Consejo de Administración y de la Junta General, sin perjuicio de los derechos de impugnación y separación previstos por la Ley.

Transmisibilidad de valores.

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho

Participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Dª Esther Koplowitz Romero de Joseu | 0 | 83.276.409 |
| Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. | 75.457.946 | 7.818.463 |
| Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid | 0 | 76.697.551 |
| Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. | 76.697.551 | 0 |
| Inmobiliaria Lualca, S.L. | 13.923.816 | 0 |
| D. Luis Canales Burguillo | 0 | 13.923.816 |
| Interprovincial, S.L. | 13.889.584 | 0 |
| Grupo Pra, S.A. | 13.878.816 | 0 |
| Compañía Meridional de Inversiones, S.A. | 0 | 13.871.845 |
| Noriega, S.A. | 6.080.723 | 7.788.077 |

Restricción al derecho de voto.

No existen limitaciones o restricciones a derecho de voto.

Pactos parasociales:

Existen dos pactos:

1º) De una parte, las sociedades Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucycsa, S.A. y Corporación Financiera Hispánica, S.A. (FCC), y de otra las sociedades Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Caja Madrid), todas ellas como socios de RB Business Holding, S.L. suscribieron el día 8 de mayo de 2007 un pacto cuyo objetivo principal se refiere a la dirección de las políticas financieras y de explotación de REALIA Business, S.A. En virtud de este pacto, Doña Esther Koplowitz a través del Grupo FCC se atribuyó la totalidad de la participación de RB BUSINESS HOLDING, S.L. en Realia (51%), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio. Este pacto se elevó a público mediante Acta de Protocolización autorizada por el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 3 de julio de 2007,

bajo el número 2.545 de su protocolo. Se puede consultar en su integridad en la web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la web de REALIA Business, S.A. (www.realia.es).

El 20 de febrero de 2009, FCC y CAJA MADRID, comunicaron a la CNMV que, con el objeto de reforzar las perspectivas de futuro de REALIA, consideran conveniente para el interés tanto de ésta como de sus accionistas, apoyar un Plan de fortalecimiento y actuación del negocio de dicha entidad, que permita robustecer su posición competitiva en sus actividades de patrimonio en renta, promoción y gestión de suelo.

Ese Plan incluye como principales aspectos, los siguientes:

a) Reforzar la solidez de la estructura financiera de REALIA, mediante la optimización del vencimiento de la deuda financiera, de acuerdo con la caja generada por su cartera equilibrada de activos en renta y promoción. Esta medida incluye la posibilidad de aumentar los fondos propios de REALIA, como complemento a la financiación ajena.

b) Estudiar la posibilidad de promover la incorporación a REALIA de algún nuevo socio, con participación significativa y estable, que aporte valor y posibilidades de desarrollo futuro de la sociedad.

c) En línea con lo anterior, el 31 de diciembre de 2008, FCC y Caja Madrid pactaron modificar su relación contractual respecto a REALIA. Dicho acuerdo, que se encuentra publicado en las web de la CNMV y de REALIA, tuvo como consecuencia que el 31 de diciembre de 2008 FCC dejara de integrar REALIA dentro de su Grupo consolidado y, adicionalmente, preveía, si concurrían determinadas circunstancias, la disolución de la sociedad RB Business Holding, S.L., sociedad tenedora del 51% de las acciones de REALIA, y la adjudicación de dichas acciones, a partes iguales, a FCC y CAJA MADRID.

En consecuencia con ello:

1. RB Business Holding, S.L., en Junta General Extraordinaria celebrada el día 19 de febrero de 2009, acordó su disolución.

2. FCC y CAJA MADRID, en virtud de acuerdo igualmente publicado en las web de la CNMV y de REALIA, han decidido mantener el compromiso de permanencia en el capital de REALIA, aún después de la disolución de RB Business Holding, S.L., con objeto de mantener la estabilidad accionarial de REALIA y fomentar su desarrollo futuro.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de REALIA Business, S.A. y de RB Business Holding, S.L., ambas celebradas el día 9 de junio de 2009, se acordó la fusión por absorción de la primera, como absorbente, y la segunda, como absorbida. Dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 25 de septiembre de 2009.

2º) Suscrito, de una parte, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC), de otra parte, por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid), y de otra parte por REALIA Business, S.A. (REALIA).

El pacto tiene por objeto regular las relaciones entre FCC, Caja Madrid y REALIA, especialmente en relación con las siguientes materias: (i) prestación de servicios de FCC o de Caja Madrid a REALIA, (ii) prestación de servicios de REALIA a FCC o Caja Madrid, y (iii) el tratamiento de los posibles conflictos de interés; todo ello sobre la base de los principios de independencia y de tutela de los intereses de los accionistas minoritarios.

Normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.

Nombramiento de Consejeros:

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 16º del Reglamento del Consejo de Administración, la propuesta de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de

cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de esta misma Comisión, en el caso de los consejeros independientes.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que se refieran a ellos.

Reelección de Consejeros:

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo fijado en los Estatutos Sociales, esto es, por un periodo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración (artículo 22º de los Estatutos Sociales). No obstante, de conformidad con el artículo 19º del Reglamento del Consejo, previamente a cualquier reelección de Consejeros que se someta a la Junta General, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá emitir un informe en el que se evaluará la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Evaluación de Consejeros:

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 45º del mismo Reglamento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será la encargada de verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical. Asimismo, corresponde a esta Comisión la evaluación de las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, la definición de las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de socio. No podrán ser Consejeros los que estén incurso, por causas de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

Remoción de Consejeros:

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal y estatutariamente. El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que hubieran impedido su nombramiento como consejero independiente. También podrá proponerse el cese de consejeros independientes a resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad de consejeros dominicales e independientes conforme al capital representado en el Consejo.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo de Administración (apartado 3 del artículo 20º del Reglamento del Consejo).

Modificación de los estatutos de la sociedad:

No se establecen más reglas que las establecidas por la Ley de Sociedades Anónimas.

Poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

De los miembros del Consejo de Administración sólo tienen poderes generales D. Ignacio Bayón Mariné y D. Íñigo Aldaz Barrera, quienes tienen las facultades necesarias para el normal funcionamiento de la compañía. En cuanto a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, la primera de esas facultades (emitir acciones) no la tiene ninguno de los miembros del Consejo de Administración; la segunda (recomprar) la

tiene el Consejo de Administración en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada con carácter ordinario el día 9 de junio de 2009.

Acuerdos significativos:

No hay acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

Acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados:

Existen seis empleados de la alta dirección de la empresa con cláusulas indemnizatorias de dos años cuando estos sean cesados o despedidos de forma improcedente.

PREVISIONES PARA EL AÑO 2010

Área de Promociones:

Durante 2009 ha continuado la atonía dentro del sector inmobiliario, no obstante con la adecuación de precios a la demanda del mercado, ha sido posible incrementar notablemente el número operaciones de ventas formalizadas en 2009, respecto al año precedente. Respecto al segmento de venta de suelo, las operaciones han sido prácticamente nulas.

Las previsiones para el ejercicio 2010 aventuran que se mantendrá la baja cifra de ventas mientras el paro no se reduzca, el acceso a la financiación no se restablezca y vuelva la confianza de adquirente de viviendas; pues es constatable que existe una demanda latente de compradores de vivienda, que por los motivos expuestos anteriormente no materializan sus inversiones. Respecto a la venta de suelo, podemos constatar que la demanda se ha movido a finales del 2009 interesándose en suelo muy maduros y principalmente para vivienda protegida.

No obstante la cartera de preventas en arras y contratos privados cubre para el 2010 el 77 % de la cifra presupuestada de entregas. La dirección del Grupo estima que el objetivo de ventas previsto para cubrir presupuesto serán alcanzables, a pesar de la situación de mercado actual y que se debe centrar en la venta del actual producto terminado o en ejecución con elevado grado de avance. En 2010 se espera iniciar o relanzar algunas promociones donde los márgenes permitan a la compañía adecuarse a la actual demanda.

En el segmento de venta de suelo se analizarán propuestas de venta de determinados suelos maduros y especialmente con destino a vivienda protegida y que Realia no tenga intención de desarrollar directamente.

A pesar de la situación del mercado, es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que redundará en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado se reestablezca.

Área de Patrimonio:

Realia Business tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business). A lo largo del 2009, se ha incorporado al portfolio de Realia 2 nuevos activos: a) C.C. Leganés Plaza 51.603 m² de SBA; b) edificio oficinas sito Hospitalet (Barcelona) denominado Torres Fira con una superficie alquilable de 31.959 m². El primero de ellos fue un desarrollo propio, mientras que el segundo fue un "llave en mano".

Respecto al capítulo de desinversiones, la más significativa ha sido:

a) Centro Comercial "Nervión Plaza" sito en Sevilla con una superficie de 16.084 m² SBA y 1.274 plazas de parking. El importe de la venta fue de 93,8 M. €, y aportó un resultado de 53,3 M. € al grupo. Varios pequeños edificios de oficinas propiedad de SIIC de Paris y de SIIC 8em, no estratégicos, y que suponían en su conjunto una superficie de 3.082 m².

Después de todas estas entradas y salidas de activos, la superficie bruta sobre rasante en alquiler se ha incrementado un 12,95 %, pasando a ser de 563.153 m².

Para el año 2010, y dada la situación del entorno socioeconómico y de consumo, el grupo ha retrasado las inversiones en nuevos desarrollos propios.

Durante 2009 y dentro del contexto de la economía española se produjo un estancamiento; y en determinados tipos de activos y productos una bajada de los grados de desocupación, con el consiguiente impacto en la cuenta de explotación, rentabilidades y valor de los activos.

La tipología de activos que posee el Grupo Realia, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, tanto en España como en París; así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, permitirá a Realia, al igual que en 2009, seguir contando con elevados niveles de ocupación en los 2 segmentos de alquileres, y que el impacto en la cuenta de explotación será reducido.

A pesar de la contracción del mercado, el Grupo Realia seguirá rotando aquellos activos en alquiler que crea que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista, y que contribuyan al resultado del grupo, así como seguirá estudiando aquellas posibles inversiones que puedan aportarle rentabilidad y valor al grupo.

La posición financiera de Realia ha mejorado positivamente tras la firma de la refinanciación de la sociedad Matriz y que garantiza la solidez y solvencia de la compañía para el periodo refinanciado (30 Diciembre 2012), y que lo avala el superavit del flujo de caja generado con respecto al previsto en el plan de negocio para el primer año, que se sitúa en el 187,9%.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2009

C.I.F.: A-81787889

Denominación social: REALIA BUSINESS, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

| Fecha de última modificación | Capital Social (euros) | Número de acciones | Número de derechos de voto |
|------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|
| 12/04/2007 | 66.570.317,28 | 277.376.322 | 277.376.322 |

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos(*) | % sobre el total de derechos de voto |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO DE JOSEU | 0 | 83.276.409 | 30,023 |
| FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | 75.457.946 | 7.818.463 | 30,023 |
| CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID | 0 | 76.697.551 | 27,651 |
| CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, S.A. | 76.697.551 | 0 | 27,651 |
| INMOBILIARIA LUALCA, S.L. | 13.923.816 | 0 | 5,020 |
| DON LUIS CANALES BURGUILLO | 0 | 13.923.816 | 5,020 |
| | | | |

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos(*) | % sobre el total de derechos de voto |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| INTERPROVINCIAL, S.L. | 13.889.584 | 0 | 5,007 |
| GRUPO PRA, S.A. | 13.878.816 | 0 | 5,004 |
| COMPAÑÍA MERIDIONAL DE INVERSIONES, S.A. | 0 | 13.871.845 | 5,001 |
| NORIEGA, S.A. | 6.080.723 | 7.788.077 | 5,000 |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto directos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | ASESORÍA FINANCIERA Y DE GESTIÓN, S.A. | 6.707.415 | 2,418 |
| FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | CORPORACIÓN FINANCIERA HISPÁNICA, S.A. | 1.111.048 | 0,401 |
| DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO DE JOSEU | ASESORÍA FINANCIERA Y DE GESTIÓN, S.A. | 6.707.415 | 2,418 |
| DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO DE JOSEU | CORPORACIÓN FINANCIERA HISPÁNICA, S.A. | 1.111.048 | 0,401 |
| DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO DE JOSEU | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | 75.457.946 | 27,204 |
| CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID | CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, S.A. | 76.697.551 | 27,651 |
| DON LUIS CANALES BURGUILLO | INMOBILIARIA LUALCA, S.L. | 13.923.816 | 5,020 |
| COMPAÑÍA MERIDIONAL DE INVERSIONES, S.A. | NORIEGA, S.A. | 13.868.800 | 5,000 |

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social del accionista | Fecha de la operación | Descripción de la operación |
|---|-----------------------|-----------------------------|
| | | |

| Nombre o denominación social del accionista | Fecha de la operación | Descripción de la operación |
|---|-----------------------|---|
| DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO DE JOSEU | 28/09/2009 | Se ha descendido del 35% del capital Social |
| FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | 28/09/2009 | Se ha descendido del 35% del capital Social |
| CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, S.A. | 29/09/2009 | Se ha superado el 25% del capital Social |
| CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID | 29/09/2009 | Se ha superado el 25% del capital Social |

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos (*) | % sobre el total de derechos de voto |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | 246.100 | 0 | 0,089 |
| DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO | 1.182 | 0 | 0,000 |
| CARTERA DEVA, S.A. | 3.845 | 0 | 0,001 |
| EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. | 1.000 | 0 | 0,000 |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | 228.846 | 0 | 0,083 |
| DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA | 3 | 0 | 0,000 |

| | |
|--|-------|
| % total de derechos de voto en poder del consejo de administración | 0,173 |
|--|-------|

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Forman parte del mismo Grupo de Empresas.

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| NORIEGA, S.A. |
| COMPAÑÍA MERIDIONAL DE INVERSIONES, S.A. |

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Junto con REALIA BUSINESS, S.A., tiene constituida una entidad denominada Noralia, S.A., para la promoción de conjuntos inmobiliarios.

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| NORIEGA, S.A. |

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

SI

% de capital social afectado :

51

Breve descripción del pacto :

HECHO RELEVANTE No 81304, DE 20/06/2007 WWW.CNMV.ES (VÉASE NOTA)

| Intervinientes del pacto parasocial |
|---|
| FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. |
| CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID |

% de capital social afectado :

57.674

Breve descripción del pacto :

HECHO RELEVANTE No 105088, DE 05/03/2009 WWW.CNMV.ES (VÉASE NOTA)

| Intervinientes del pacto parasocial |
|---|
| FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. |
| CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID |

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, describalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

(VÉASE NOTA)

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

| Número de acciones directas | Número de acciones indirectas (*) | % total sobre capital social |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 1.871.023 | 0 | 0,675 |

(*) A través de:

| | |
|-------|---|
| Total | 0 |
|-------|---|

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

| | |
|---|---------|
| Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros) | -28.018 |
|---|---------|

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

Desde el 1 de enero hasta el 9 de junio de 2009 estuvo vigente el acuerdo de la Junta General de Accionistas que, en su sesión de fecha 5 de junio de 2008, celebrada con carácter Ordinario, acordó por mayoría absoluta autorizar al Consejo de Administración de la Entidad para que pudiera proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad, como indirectamente por sus sociedades dominadas, en los siguientes términos:

- a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que posea la Sociedad, no excedan del 5% del capital social.
- b) El precio o contravalor oscilará entre (i) un máximo equivalente al que resulte de incrementar en un 10% la cotización máxima de los tres meses anteriores al momento en el que tenga lugar la adquisición y (ii) un mínimo equivalente al que resulte de deducir un 10% a la cotización mínima, también de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.
- c) El plazo de vigencia de la autorización es de 18 meses a partir del día siguiente al del acuerdo, esto es, a partir del 6 de junio de 2008.

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del número 1o del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, se acordó otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las sociedades dominadas en los términos referidos.

Dicho acuerdo quedó sin efecto el día 9 de junio de 2009, en que la Junta General reunida en sesión Ordinaria, acordó por mayoría absoluta, autorizar a REALIA Business, S.A., así como a las sociedades de su Grupo en las que concurra cualquiera de las circunstancias del artículo 42, párrafos 1 y 2, del Código de Comercio, la adquisición derivativa de acciones propias, mediante su compra en cualquiera de las Bolsas de Valores en que se encuentren admitidas a cotización, al precio que resulte de su cotización bursátil el día de la adquisición, debiendo estar comprendido entre los valores máximo y mínimo que a continuación se detallan:

- Como valor máximo, el que resulte de incrementar en un 10 por ciento la cotización máxima de los 3 meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.
- Como valor mínimo, el que resulte de deducir un 10 por ciento la cotización mínima, también de los 3 meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.

En virtud de la presente autorización el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva indistintamente, podrán adquirir acciones propias, en los términos contenidos en el art. 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

La presente autorización se concede por el periodo máximo permitido legalmente, debiéndose respetar igualmente el límite del capital social que resulte de aplicación conforme a la normativa vigente en el momento de la adquisición.

La adquisición de las acciones, que tendrán que estar íntegramente desembolsadas, deberá permitir a la sociedad dotar la reserva prescrita por la norma 3 del artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas, sin disminuir el capital ni las reservas, legal o estatutariamente indisponibles.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

| | |
|---|---|
| Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal | 0 |
|---|---|

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

| | |
|---|---|
| Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria | 0 |
|---|---|

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

| | |
|-----------------------------|----|
| Número máximo de consejeros | 15 |
| Número mínimo de consejeros | 5 |

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Cargo en el consejo | F. Primer nombram | F. Ultimo nombram | Procedimiento de elección |
|--|--------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | -- | PRESIDENTE | 14/08/1997 | 12/04/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO | -- | CONSEJERO | 12/04/2007 | 12/04/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| CARTERA DEVA, S.A. | JOSÉ AGUINAGA CÁRDENAS | CONSEJERO | 22/07/2008 | 22/07/2008 | COOPTACIÓN |
| EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. | ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ | CONSEJERO | 15/12/2004 | 12/04/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA | -- | CONSEJERO | 15/12/2004 | 12/04/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A. | MATÍAS AMAT ROCA | CONSEJERO | 09/06/2009 | 09/06/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | -- | CONSEJERO | 13/06/2000 | 12/04/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON JOSE MARIA MAS MILLET | -- | CONSEJERO | 12/04/2007 | 12/04/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ | -- | CONSEJERO | 12/04/2007 | 12/04/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA | -- | CONSEJERO | 25/04/2007 | 05/06/2008 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A. | MARIANO PÉREZ CLAVER | CONSEJERO | 12/04/2007 | 12/04/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L. | ANTONIO ROMERO LÁZARO | CONSEJERO | 12/04/2007 | 12/04/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |

| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Cargo en el consejo | F. Primer nombram | F. Ultimo nombram | Procedimiento de elección |
|--|-------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ | -- | CONSEJERO | 12/04/2007 | 12/04/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| VALORACION Y CONTROL, S.L. | JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ | CONSEJERO | 12/04/2007 | 12/04/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |

| | |
|----------------------------|----|
| Número total de consejeros | 14 |
|----------------------------|----|

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|-------------------------------------|---|--|
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | -- | PRESIDENTE |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | -- | DIRECTOR GENERAL |

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Número total de consejeros ejecutivos | 2 |
| % total del consejo | 14,286 |

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento | Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento |
|-------------------------------------|---|--|
| CARTERA DEVA, S.A. | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. |

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento | Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento |
|--|---|--|
| EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. | -- | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. |
| DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA | -- | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. |
| INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A. | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID |
| DON JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ | -- | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. |
| MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A. | -- | CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID |
| PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L. | -- | CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID |
| DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ | -- | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. |
| VALORACION Y CONTROL, S.L. | -- | CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID |

| | |
|--|--------|
| Número total de consejeros dominicales | 9 |
| % total del Consejo | 64,286 |

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO

Perfil

Es miembro del Consejo de Administración de Patrimonio Nacional, Presidenta de Unidad Editorial, Presidenta del Consejo España-México (capítulo español), miembro del Foro Iberoamérica y miembro de la Junta directiva de la Real Academia de la Historia. Igualmente, entre otros, ha sido miembro del Consejo Asesor (comité consultivo) de FCC, miembro del Consejo de Administración del Instituto Cervantes, miembro del Consejo para el Debate sobre el Futuro de la Unión Europea, miembro del Patronato de la Fundación ICO, miembro de la Junta de Gobierno de la Real Academia Española y de la Mesa directiva del Instituto de España.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE MARIA MAS MILLET

Perfil

Abogado en ejercicio. Licenciado en Derecho por la Universidad de Valencia. Socio fundador de la firma de abogados MQ Co. Asesores Legales, S.L. En la actualidad, es miembro del Consejo de Administración de diversas Sociedades entre las cuales se encuentran: Bancaja (Vicepresidente), Telefónica Internacional, S.A. y AUMAR, S.A. Ha sido Secretario General de Telefónica, S.A., Corporación Financiera Reunida, S.A. y Banco Zaragozano, S.A. Ha sido también miembro del Consejo de Administración de las Sociedades descritas y, entre

otras, de Banco Popular Español, S.A., Antena 3 Televisión, S.A. (Presidente), Telefónica Móviles, S.A. y NH Hoteles, S.A.

Nombre o denominación del consejero

DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA

Perfil

Ha sido Secretaria General y Consejera de Endesa Diversificación, S.A., Consejera de Electra de Viesgo, S.A., Consejera de Puerto de Carboneras, S.A., Secretaria del Consejo de Administración de Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A., Secretaria General y Consejera de Netco Redes, S.A., y Secretaria de AIE de Endesa, Unión Fenosa y Telecom Italia.

| | |
|---|--------|
| Número total de consejeros independientes | 3 |
| % total del consejo | 21,429 |

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

| Nombre o denominación social consejero | Denominación social de la entidad del grupo | Cargo |
|--|---|--|
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | BOANE 2003. S.A. | PRESIDENTE CONSEJO |
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | HERMANOS REVILLA. S.A. | PRESIDENTE CONSEJO |
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | PLANIGESA. S.A. | PRESIDENTE CONSEJO |
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | REALIA CONTESTI. SRL | REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | REALIA PATRIMONIO. S.L. | REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | REALIA ROMANIA. SRL | REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | REALIA ZAREA. SRL | REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | SIIC DE PARIS | PRESIDENTE / DIRECTOR GENERAL |
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | SIIC DE PARIS BEME | PRESIDENTE / DIRECTOR GENERAL |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | BOANE 2003. S.A. | CONSEJERO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | HALDURIA. S.L. | REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | HERMANOS REVILLA. S.A. | CONSEJERO |
| | | |

| Nombre o denominación social consejero | Denominación social de la entidad del grupo | Cargo |
|--|---|---------------------------------------|
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | MINDAZA. S.L. | REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | PLANIGESA. S.A. | CONSEJERO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | REALIA BUSINESS PORTUGAL. LDA | ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | REALIA CONTESTI. SRL | REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA. ZOO | ADMINISTRADOR |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | REALIA ROMANIA. SRL | REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | REALIA ZAREA. SRL | REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | SIIC DE PARIS | REPRESENTANTE DE CONSEJERO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | SIIC DE PARIS 8EME | REPRESENTANTE DE CONSEJERO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | VALAISE. S.L. | REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | WILANOW REALIA SPOLKA. ZOO | ADMINISTRADOR |

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

| Nombre o denominación social consejero | Denominación social de la entidad cotizada | Cargo |
|--|---|-----------|
| CARTERA DEVA, S.A. | CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS. S.A. | CONSEJERO |
| CARTERA DEVA, S.A. | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A. | CONSEJERO |

| Nombre o denominación social consejero | Denominación social de la entidad cotizada | Cargo |
|--|---|----------------|
| EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. | CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS. S.A. | CONSEJERO |
| EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A. | CONSEJERO |
| DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A. | CONSEJERO |
| INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A. | METROVACESA. S.A. | CONSEJERO |
| INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A. | IBERIA. L.A.E.. S.A. | CONSEJERO |
| MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A. | INDRA SISTEMAS. S.A. | VICEPRESIDENTE |
| PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L. | INDRA SISTEMAS. S.A. | CONSEJERO |
| DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ | CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS. S.A. | CONSEJERO |
| DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A. | CONSEJERO |

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

| Explicación de las reglas |
|--|
| El artículo 29.1.b del Reglamento del Consejo de Administración de REALIA Business, S.A., relativo a los deberes de información de los Consejeros, establece que, al objeto de preservar la dedicación de los consejeros, no se permitirá que éstos ocupen puestos en más de cuatro consejos de administración, aparte del Consejo de REALIA Business, S.A., no computándose, a estos efectos, los puestos en consejos de administración de sociedades patrimoniales o familiares. |

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

| | |
|---|----|
| La política de inversiones y financiación | SI |
| La definición de la estructura del grupo de sociedades | SI |
| La política de gobierno corporativo | SI |
| La política de responsabilidad social corporativa | SI |
| El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales | SI |

| | |
|--|----|
| La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos | SI |
| La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control | SI |
| La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites | SI |

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Retribucion Fija | 1.094 |
| Retribucion Variable | 185 |
| Dietas | 0 |
| Atenciones Estatutarias | 1.235 |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 3 |

| | |
|--------------|--------------|
| Total | 2.517 |
|--------------|--------------|

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos | 0 |
| Creditos concedidos | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones | 25 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas | 0 |
| Primas de seguros de vida | 51 |
| Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0 |

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Retribucion Fija | 0 |
| Retribucion Variable | 0 |
| Dietas | 0 |
| Atenciones Estatutarias | 0 |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 0 |

| | |
|--------------|---|
| Total | 0 |
|--------------|---|

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos | 0 |
| Creditos concedidos | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas | 0 |
| Primas de seguros de vida | 0 |
| Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0 |

c) Remuneración total por tipología de consejero:

| Tipología consejeros | Por sociedad | Por grupo |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Ejecutivos | 1.488 | 0 |
| Externos Dominicales | 776 | 0 |
| Externos Independientes | 253 | 0 |
| Otros Externos | 0 | 0 |
| Total | 2.517 | 0 |

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

| | |
|---|-------|
| Remuneración total consejeros(en miles de euros) | 2.517 |
| Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %) | 0,0 |

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social | Cargo |
|-------------------------------------|--|
| DON MARCOS BADA GUTIÉRREZ | RESPONSABLE DE AUDITORIA INTERNA |
| DON JAIME LLORENS COELLO | MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN, SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN |
| DON JUAN ANTONIO FRANCO DÍEZ | MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN, SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR FINANCIERO |
| DON TOMÁS MARÍN ZARZA | MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN, SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE PROMOCIONES |
| DON AGUSTÍN GONZÁLEZ SÁNCHEZ | MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN, SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE PATRIMONIO |
| DON JOSÉ MARÍA RICHI ALBERTI | VICESECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA |

| | |
|--|-------|
| Remuneración total alta dirección (en miles de euros) | 1.674 |
|--|-------|

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

| | |
|-------------------------|---|
| Número de beneficiarios | 6 |
|-------------------------|---|

| | Consejo de Administración | Junta General |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|
| Órgano que autoriza las cláusulas | SI | NO |

| | |
|---|----|
| ¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas? | NO |
|---|----|

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

| Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias |
|---|
| <p>El artículo 26 de los Estatutos Sociales de REALIA Business, S.A., relativo a la retribución, establece que el cargo de consejero es retribuido. La retribución consistirá en una cantidad anual, fija y en metálico, que será determinada por la Junta General. El Consejo de Administración, si así lo acuerda la Junta General, distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por ésta, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones Delegadas.</p> <p>Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en el párrafo anterior, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.</p> <p>Asimismo, y previo cumplimiento de los requisitos legales, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal (directivo o no) de la Sociedad.</p> |

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

| | |
|---|----|
| A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización. | SI |
| La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos. | SI |

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

| | |
|--|----|
| Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen | SI |
| Conceptos retributivos de carácter variable | SI |
| Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente. | SI |
| Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos | SI |

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

| Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones |
|---|
| <p>En cumplimiento de lo establecido en el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, el día 9 de junio de 2009, dicho Consejo sometió a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del Orden del Día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros, cuyo contenido es el siguiente:</p> <p>I - POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DEL GRUPO REALIA.</p> <p>I.1 - Retribución de los Consejeros.</p> <p>Los Estatutos Sociales de REALIA Business, S.A., en su artículo 26o, relativo a la Retribución, establecen lo siguiente:</p> <p>“El cargo de consejero es retribuido. Esta retribución consistirá en una cantidad anual, fija y en metálico que será determinada por la junta general.</p> <p>El Consejo, si así lo acuerda la Junta, distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por la Junta General, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones Delegadas.</p> <p>Otros sistemas retributivos:</p> <p>Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en los párrafos anteriores, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.</p> <p>Asimismo, y previo cumplimiento de los requisitos legales, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal (directivo o no) de la Sociedad.</p> |

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

Retribuciones de los consejeros ejecutivos:

Las percepciones previstas en este artículo serán compatibles e independientes de los sueldos, retribuciones, indemnizaciones, o compensaciones de cualquier clase establecidos con carácter general o individual para aquellos miembros del consejo de administración que cumplan funciones ejecutivas, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la Sociedad, ya sea laboral -común o especial de alta dirección- mercantil o de prestación de servicios.

I.2 - Aprobación de la política de retribuciones.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración (artículos 32o, 33o, 34o y 35o), corresponde a este Órgano la aprobación de la política de retribuciones, según lo previsto en la Ley o los Estatutos, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

I.3 - Contenido de las retribuciones.

El artículo 33o del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente en relación con el contenido de las retribuciones:

1. Las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión, se circunscribirán a los consejeros ejecutivos.
2. La remuneración de los consejeros externos será la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad exigida por el cargo, pero no habrá de ser tan elevada como para comprometer su independencia.
3. Las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomarán en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y que minoren dichos resultados.
4. En el caso de existir retribuciones variables, las políticas retributivas incorporarán las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.
5. La sociedad mantendrá un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

II - RÉGIMEN DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO 2008.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones en su sesión celebrada el día 23 de abril de 2008 aprobó su Informe sobre la Retribución del Consejo de Administración, en el que se acordaba proponer al Consejo de Administración de REALIA un incremento de la retribución de este Órgano de un porcentaje igual al IPC de 2007, es decir, de 4,2%, y que el pago de dicha retribución se hiciera con carácter trimestral.

Dicha propuesta fue sometida al Consejo de Administración de la Sociedad que, en su sesión celebrada el mismo día 23 de abril de 2008, la aprobó y acordó someterla, con carácter consultivo, a la aprobación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del Orden del Día.

La Junta General Ordinaria de Accionistas que tuvo lugar el día 5 de junio de 2008 aprobó, por 198.967.894 votos a favor, la Política de Retribuciones del Consejo de Administración y altos directivos de REALIA Business, S.A., acordada por el Consejo de Administración de la entidad, en la que se establecía una retribución fija para los consejeros en las siguientes cuantías:

- Por pertenencia al Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de SESENTA Y DOS MIL

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

QUINIENTOS VEINTE EUROS (62.520,00.- Euros).

-- Por pertenencia a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS (31.260,00.- Euros).

- Por pertenencia a cada una de las Comisiones del Consejo de Administración, (Comisión de Nombramientos y Retribuciones, Comité de Auditoría y Control y Comisión de Operaciones Vinculadas) se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (9.378,00.- Euros).

Dichas cantidades debían ser abonadas a los distintos Consejeros con carácter trimestral.

De esta forma, durante el ejercicio 2008, la retribución de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad por su pertenencia al Consejo de Administración y a las distintas comisiones (Comisión Ejecutiva, Comité de Auditoría y Control, Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comisión de Operaciones Vinculadas), ascendió a 1.172.250,00.- Euros. Conviene recordar que el incremento de la retribución de este Órgano durante el ejercicio 2008 -en un porcentaje igual al IPC de 2007- se hizo respecto de la remuneración que la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2007, acordó para sus Consejeros con motivo del inicio de cotización en Bolsa de las acciones de REALIA. Por tanto, la diferencia de la retribución de los Consejeros durante el ejercicio 2008 respecto a la del ejercicio 2007 se debe a que en este último la nueva retribución se satisfizo durante ocho meses y medio (desde el 13 de abril hasta el 31 de diciembre de 2007), mientras que en el ejercicio 2008 se ha satisfecho durante 12 meses (del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008).

Durante el período 2008 estas retribuciones fijas han sido los únicos elementos que han conformado la retribución de los Consejeros, no siendo de aplicación ninguno de los otros componentes retributivos previstos en el Reglamento del Consejo de Administración (conceptos retributivos de carácter variable, sistemas de previsión tales como pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas).

III - RÉGIMEN DE RETRIBUCIONES PARA EL EJERCICIO DE 2009.

Para el ejercicio 2009 se propone congelar las retribuciones de los Sres. Consejeros, que serán, en consecuencia, iguales a las del ejercicio de 2.008.

Por tanto, se propone establecer, con carácter anual y mientras la propia Junta no la modifique, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos sociales, una retribución para el Consejo de Administración en las siguientes cuantías:

- Por pertenencia al Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS (62.520,00.- Euros).

- Por pertenencia a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS (31.260,00.- Euros).

- Por pertenencia a cada una de las Comisiones del Consejo de Administración, (Comisión de Nombramientos y Retribuciones, Comité de Auditoría y Control y Comisión de Operaciones Vinculadas) se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (9.378,00.- Euros).

Dichas cantidades serán abonadas a los distintos Consejeros con carácter trimestral.

Igualmente, durante el período 2009 se pretende que estas retribuciones fijas sean los únicos elementos que conforman la retribución de los Consejeros, no siendo de aplicación ninguno de los otros componentes retributivos previstos en el Reglamento del Consejo de Administración (conceptos retributivos de carácter variable, sistemas de previsión tales como pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas).

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

IV - OTRA INFORMACIÓN.

Tanto en el 'Informe Anual de Gobierno Corporativo' como en la 'Memoria' de la Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, se complementa y detalla la presente información sobre retribución de los Consejeros.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 45.4 del Reglamento del Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 22 de abril de 2009, acordó proponer al Consejo de Administración el Informe sobre la política de retribución de los Consejeros de la Sociedad; Informe que dicho Consejo aprobó en su sesión celebrada el mismo día 22 de abril de 2009.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social del accionista significativo | Cargo |
|---|---|--------------|
| CARTERA DEVA, S.A. | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | CONSEJERO |
| EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | CONSEJERO |
| DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | CONSEJERO |
| DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | CONSEJERO |

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

| Descripción de modificaciones |
|--|
| <p>El Consejo de Administración, en su sesión celebrada el día 9 de junio de 2009, acordó por unanimidad modificar el artículo 44o, apartado 1, del Reglamento del Consejo de Administración, al objeto de ampliar el número máximo de miembros del Comité de Auditoría y Control de cinco (5) a seis (6).</p> <p>Por tanto, la nueva redacción de dicho apartado pasó a ser la siguiente:</p> <p>Artículo 44o. Comité de Auditoría y Control.</p> <p>1. REALIA tendrá un Comité de Auditoría y Control, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de seis consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueren como consejeros.</p> <p>Todos los miembros del Comité de Auditoría y Control deberán ser consejeros externos. Los miembros del Comité de Auditoría y Control, y de forma especial su presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.</p> <p>Por otro lado, el Consejo de Administración igualmente acordó por unanimidad modificar el artículo 45o, apartado 1, del Reglamento del Consejo de Administración, al objeto de ampliar el número máximo de miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de cinco (5) a seis (6).</p> <p>Por tanto, la nueva redacción de dicho apartado pasó a ser la siguiente:</p> <p>Artículo 45o. Comisión de Nombramientos y Retribuciones</p> <p>1. REALIA tendrá un Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por un mínimo de tres miembros y un máximo de seis miembros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos en la medida en que también lo fuera como consejeros. El Consejo designará a los miembros de la Comisión, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de la Comisión.</p> <p>La totalidad de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por consejeros externos.</p> |

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Nombramiento de Consejeros:

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración, la propuesta de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de esta misma Comisión, en el caso de los consejeros independientes.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que se refieran a ellos.

Reelección de Consejeros:

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo fijado en los Estatutos Sociales, esto es, por un periodo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración (artículo 22 de los Estatutos Sociales). No obstante,

de conformidad con el artículo 19 del Reglamento del Consejo, previamente a cualquier reelección de Consejeros que se someta a la Junta General, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá emitir un informe en el que se evaluará la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Evaluación de Consejeros:

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 45 del mismo Reglamento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será la encargada de verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical. Asimismo, corresponde a esta Comisión la evaluación de las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, la definición de las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de socio. No podrán ser Consejeros los que estén incurso, por causas de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

Remoción de Consejeros:

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal y estatutariamente. El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que hubieran impedido su nombramiento como consejero independiente. También podrá proponerse el cese de consejeros independientes a resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad de consejeros dominicales e independientes conforme al capital representado en el Consejo.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo de Administración (apartado 3 del artículo 20 del Reglamento del Consejo).

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El apartado 2 del artículo 20 del Reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a. Si se trata de Consejeros ejecutivos, cuando se cese en los puestos, cargos o funciones, a los que estuviere asociado su nombramiento como tales Consejeros ejecutivos.
- b. Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista cuyos intereses representen, transmita íntegramente o reduzca, en la debida proporción, la participación que tenía en la Sociedad.
- c. Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- d. Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, en los siguientes casos:

- (i) Si, por haber infringido sus obligaciones como Consejeros, resultaren gravemente amonestados por el Consejo, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; o
- (ii) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

En cualquier caso, según el artículo 29.2 del Reglamento, si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonadamente, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

| Medidas para limitar riesgos |
|--|
| El Reglamento del Consejo de Administración establece en su artículo 7, un catálogo formal de materias reservadas al exclusivo conocimiento del Consejo de Administración. Asimismo, el Consejo cuenta con la colaboración de una Comisión Ejecutiva en quien tiene delegadas todas las facultades que le competen, salvo aquellas cuya competencia tenga reservadas el Consejo por ministerio de la Ley, de los Estatutos Sociales o del propio Reglamento del Consejo de Administración. |

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

SI

| Explicación de las reglas |
|---|
| El artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo a la figura del Presidente y sus funciones, en su apartado 2 establece expresamente que, cuando el Presidente sea el primer ejecutivo de la compañía, se facultará también a uno de los consejeros independientes para (i) solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; (ii) coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y (iii) dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente. |

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Delegación permanente de todas o alguna de las facultades legalmente delegables del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva, en el Presidente o en los Consejeros Delegados, y la designación de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos.

| Quórum | % |
|--|-------|
| Se requiere que concurran a la reunión, presentes o representados, dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración. | 66,66 |
| | |

| Tipo de mayoría | % |
|---|-------|
| Dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración. | 66,66 |

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

NO

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

| Edad límite presidente | Edad límite consejero delegado | Edad límite consejero |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 0 | 0 | 0 |

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

| | |
|----------------------------------|---|
| Número máximo de años de mandato | 0 |
|----------------------------------|---|

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

| Señale los principales procedimientos |
|--|
| El artículo 45 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en |

Señale los principales procedimientos

su apartado 4.h establece como una de las funciones de dicha Comisión, informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género, y velar para que al proveerse nuevas vacantes se apliquen procedimientos que permitan una selección equilibrada de los integrantes del Consejo, teniendo en cuenta las recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.

En concreto, REALIA Business, S.A. cuenta con 3 Consejeras en su Consejo de Administración.

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Asistir a las reuniones de los órganos de los que forman parte, es una de las principales obligaciones de los Consejeros. No obstante, en el caso indispensable en que no pueda asistir a las sesiones a las que hayan sido convocados, podrán hacerse representar por otro Consejero, mediante escrito dirigido al Presidente del Consejo de Administración. En este caso, deberán instruir al Consejero al que, en su caso, haya conferido su representación (artículo 22.2.b del Reglamento del Consejo y artículo 24 de los Estatutos).

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

| | |
|---|----|
| Número de reuniones del consejo | 12 |
| Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente | 0 |

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

| | |
|--|----|
| Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada | 11 |
| Número de reuniones del comité de auditoría | 9 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones | 4 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos | 0 |
| Número de reuniones de la comisión de retribuciones | 0 |

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

| | |
|--|----|
| Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio | 27 |
|--|----|

| | |
|--|--------|
| % de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio | 16,667 |
|--|--------|

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

SI

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

| Nombre | Cargo |
|------------------------------|---|
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | PRESIDENTE EJECUTIVO |
| DON JUAN ANTONIO FRANCO DÍEZ | SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS |

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

De acuerdo con el artículo 44.4.c.iii del Reglamento del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables. Igualmente, le corresponde supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley, así como informar al Consejo de Administración, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

Además, el Consejo de Administración procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, el Presidente del Comité de Auditoría, al igual que los auditores, habrá de explicar a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

| Procedimiento de nombramiento y cese |
|---|
| De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 23 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración nombrará un Secretario que podrá, o no, ser Consejero. El nombramiento y el cese del Secretario serán informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y aprobados por el pleno del Consejo. |

| | |
|---|----|
| ¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento? | SI |
| ¿La Comisión de Nombramientos informa del cese? | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento? | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el cese? | SI |

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

| Observaciones |
|---|
| El artículo 39 apartado 3 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo al Secretario del Consejo y sus funciones, establece que el Secretario velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores; sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo u demás que tenga la compañía; y que tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno aceptadas por la compañía. |

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Corresponde al Comité de Auditoría y Control asegurar la independencia del auditor externo. Los mecanismos para ello, se recogen en el artículo 44 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo al Comité de Auditoría y Control, en el que se dispone que, en relación con el auditor externo, y al objeto de asegurar su independencia:

- a) La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, su hubieran existido, de su contenido.
- b) Se asegurará de que la sociedad y el auditor respeten las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores.
- c) En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.

Asimismo, corresponde a este Comité:

- Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo;
- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna;
- Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley;
- Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e

informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados;
 - Informar al Consejo sobre la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente;

Para el mejor cumplimiento de sus funciones el Comité de Auditoría y Control podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

| Auditor saliente | Auditor entrante |
|------------------|------------------|
| | |

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

| | Sociedad | Grupo | Total |
|--|----------|--------|--------|
| Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros) | 155 | 41 | 196 |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%) | 80,190 | 27,100 | 56,880 |

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

| | Sociedad | Grupo |
|--------------------------------|----------|-------|
| Número de años ininterrumpidos | 7 | 7 |

| | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %) | 87,5 | 87,5 |

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|--|---|-----------------|-------------------|
| CARTERA DEVA, S.A. | EUROCIS, S.A. | 95,740 | NINGUNO |
| CARTERA DEVA, S.A. | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | 0,000 | CONSEJERO |
| EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | 0,000 | CONSEJERO |
| DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | 0,006 | CONSEJERO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | IMBAL, S.A. | 20,000 | CONSEJERO |
| DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ | FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. | 0,094 | CONSEJERO |

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

| Detalle del procedimiento |
|---|
| El procedimiento se recoge en el artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración, en el que se dispone literalmente lo siguiente: 1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a REALIA de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. |

Detalle del procedimiento

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente de REALIA y será autorizada por el Consejo de Administración si, a juicio de éste:

- a. es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros independientes;
- b. su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de REALIA; y
- c. la asistencia técnica que se recaba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de REALIA.

3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que éste por mayoría de sus componentes considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento

El artículo 41 del Reglamento del Consejo de Administración relativo a las Sesiones de éste, establece el siguiente procedimiento:

1. El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siempre que lo requiera el interés de REALIA. El propio Consejo elaborará un programa de fechas y asuntos al inicio del ejercicio. El programa podrá ser modificado por acuerdo del propio Consejo o por decisión del Presidente, que pondrá la modificación en conocimiento de los Consejeros con una antelación no inferior a diez días a la fecha inicialmente prevista para la celebración de la sesión, o a la nueva fecha fijada en sustitución de aquélla, si ésta última fuese anterior.

Asimismo, el Consejo se reunirá siempre que lo soliciten dos de sus miembros (en cuyo caso se deberá celebrar dentro de los 4 días siguientes a la recepción de la petición) o a iniciativa del Presidente, o quien haga sus veces.

2. La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, e-mail, fax, o telegrama, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario, por orden del Presidente.

Sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, se procurará que la convocatoria se realice con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión se incluirá siempre el orden del día de la sesión y la documentación pertinente para que los miembros del Consejo puedan formar su opinión y, en su caso, emitir su voto en relación con los asuntos sometidos a su consideración.

En caso de urgencia, apreciada libremente por el Presidente, la antelación mínima de la convocatoria será de 24 horas, debiendo en este caso, el orden del día de la reunión limitarse a los puntos que hubieran motivado la urgencia.

3. El Presidente decidirá sobre el orden del día de la sesión. Los Consejeros podrán solicitar al Presidente la inclusión de asuntos en el orden del día, y el Presidente estará obligado a dicha inclusión cuando la solicitud se hubiese formulado, al menos, por tres Consejeros, o por cualquiera de las Comisiones del Consejo, con una antelación no inferior a trece días de la fecha prevista para la celebración de la sesión.

Cuando a solicitud de los Consejeros se incluyeran puntos en el Orden del Día, los Consejeros que hubieren requerido dicha inclusión deberán, bien remitir junto con la solicitud la documentación pertinente, bien identificar la misma, con el fin

Detalle del procedimiento

de que sea remitida a los demás miembros del Consejo de Administración.

Se procurará, dado el deber de confidencialidad de cada Consejero, que la importancia y naturaleza reservada de la información no pueda servir de pretexto -salvo circunstancias excepcionales apreciadas por el Presidente- a la inobservancia de esta regla.

4. Podrán celebrarse reuniones del Consejo mediante multiconferencia telefónica, videoconferencia o cualquier otro sistema análogo, de forma que uno o varios de los consejeros asistan a dicha reunión mediante el indicado sistema. A tal efecto, la convocatoria de la reunión, además de señalar la ubicación donde tendrá lugar la sesión física, a la que deberá concurrir el Secretario del Consejo, deberá mencionar que a la misma se podrá asistir mediante conferencia telefónica, videoconferencia o sistema equivalente, debiendo indicarse y disponerse de los medios técnicos precisos a este fin, que en todo caso deberán posibilitar la comunicación directa y simultánea entre todos los asistentes.

Por otro lado, el artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración, dispone literalmente lo siguiente:

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a REALIA de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente de REALIA y será autorizada por el Consejo de Administración si, a juicio de éste:

- a. es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros independientes;
- b. su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de REALIA; y
- c. la asistencia técnica que se recaba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de REALIA.

3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que éste por mayoría de sus componentes considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas

Descrito en el apartado B.1.20.

El artículo 20.2 del Reglamento del Consejo de Administración prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

(i)

(ii) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

Asimismo, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 29 del Reglamento, relativo al deber de información de los consejeros, éstos están obligados a informar de las causas penales en las que aparezca como imputado, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno

Explique las reglas

de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonadamente, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

| Decisión tomada | Explicación razonada |
|-----------------|----------------------|
| | |

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

| Nombre | Cargo | Tipología |
|--|------------|-----------|
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | PRESIDENTE | EJECUTIVO |
| CARTERA DEVA, S.A. | VOCAL | DOMINICAL |
| EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. | VOCAL | DOMINICAL |
| INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A. | VOCAL | DOMINICAL |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | VOCAL | EJECUTIVO |
| MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A. | VOCAL | DOMINICAL |
| PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L. | VOCAL | DOMINICAL |
| DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ | VOCAL | DOMINICAL |

COMITÉ DE AUDITORÍA

| Nombre | Cargo | Tipología |
|---|------------|---------------|
| DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA | PRESIDENTE | INDEPENDIENTE |
| DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA | VOCAL | DOMINICAL |
| INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A. | VOCAL | DOMINICAL |
| DON JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ | VOCAL | DOMINICAL |
| MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A. | VOCAL | DOMINICAL |

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

| Nombre | Cargo | Tipología |
|------------------------------------|------------|---------------|
| DON JOSE MARIA MAS MILLET | PRESIDENTE | INDEPENDIENTE |
| DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. | VOCAL | DOMINICAL |
| INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A. | VOCAL | DOMINICAL |
| MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A. | VOCAL | DOMINICAL |
| DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ | VOCAL | DOMINICAL |

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

| Nombre | Cargo | Tipología |
|------------------------------------|------------|---------------|
| DON JOSE MARIA MAS MILLET | PRESIDENTE | INDEPENDIENTE |
| DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ | VOCAL | EJECUTIVO |
| DON IÑIGO ALDAZ BARRERA | VOCAL | EJECUTIVO |
| DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA | VOCAL | INDEPENDIENTE |

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

| | |
|--|----|
| Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables | SI |
| Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente | SI |
| Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes | SI |
| Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa | SI |
| Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación | SI |
| Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones | SI |
| Asegurar la independencia del auditor externo | SI |
| En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren | SI |

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:
(Artículo 45 del Reglamento del Consejo de Administración)

Composición, nombramiento y cese:

La Sociedad tendrá una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por un mínimo de tres miembros y un máximo de seis miembros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos en la medida en que también lo fueran como consejeros. El Consejo designará a los miembros de la Comisión, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de la Comisión.

La totalidad de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por Consejeros externos.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros un Presidente. También designará un Secretario, el cual podrá no ser miembro de la misma.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

Competencias:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene las siguientes funciones:

- a. Informar las propuestas de nombramientos y reelecciones de Consejeros ejecutivos y dominicales, y formular las propuestas de nombramiento de consejeros independientes.
- b. Informar las propuestas de cese de los miembros del Consejo y de las Comisiones.
- c. Verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical.
- d. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- e. Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- f. Informar anualmente sobre el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la sociedad.
- g. Informar los nombramientos y ceses del Secretario del Consejo y de los altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- h. Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género, y velar para que al proveerse nuevas vacantes se apliquen procedimientos que permitan una selección equilibrada de los integrantes del Consejo, teniendo en cuenta las recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.
- i. Proponer al Consejo la política de retribución de los consejeros y altos directivos.
- j. Proponer al Consejo la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- k. Proponer al Consejo las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- l. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- m. Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y Altos Directivos de REALIA, y recibir y custodiar en ese registro las informaciones personales que le faciliten los Consejeros.
- n. Recibir la información que suministren los consejeros en el supuesto previsto en el artículo 24.2 del Reglamento del Consejo de Administración (Las personas que, bajo cualquier forma tengan intereses opuestos a los de la sociedad, cesarán en su cargo a petición de cualquier socio y por acuerdo de la Junta General).
- o. Informar sobre el aprovechamiento en beneficio de un Consejero de oportunidades de negocio o el uso de activos del Grupo de Sociedades, previamente estudiadas y desestimadas por el Grupo REALIA.

Funcionamiento:

La Comisión se reunirá con la periodicidad que se determine y cada vez que la convoque su Presidente o lo soliciten dos de sus miembros. Anualmente, la Comisión elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro de dicha Comisión, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto. Igualmente, para el mejor cumplimiento de sus funciones la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración en relación con el auxilio de expertos (desarrollado en el apartado B.1.41.).

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones. De cada sesión se levantará acta que será firmada por los miembros de la Comisión que hayan asistido a la misma. El acta será remitida a todos los miembros del Consejo.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y a los altos directivos. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

El Presidente de la Comisión dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión de la Comisión, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

Denominación comisión

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

Breve descripción

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS:

(Artículo 46 del Reglamento del Consejo de Administración)

Composición, nombramiento y cese:

La Sociedad tendrá una Comisión de Operaciones Vinculadas compuesta por un mínimo de tres miembros y un máximo de cinco miembros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos en la medida en que también lo fueran como consejeros. El Consejo designará a los miembros de la Comisión, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de la Comisión.

Al menos, la mayoría de los miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas estará compuesta por Consejeros independientes. No podrán ser miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas los consejeros dominicales.

La Comisión de Operaciones Vinculadas designará de entre sus miembros independientes, un Presidente. También designará un Secretario, el cual podrá no ser miembro de la misma.

Los miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

Competencias:

La Comisión de Operaciones Vinculadas tiene las siguientes funciones:

a. Supervisar el cumplimiento del Contrato Marco.

b. Informar sobre todas aquellas operaciones que tengan la condición de vinculadas, a tenor de lo dispuesto en el artículo 25.4 de este Reglamento.

Funcionamiento:

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.

Los consejeros ejecutivos que formen parte de la Comisión de Operaciones Vinculadas, deberán abstenerse de intervenir y de votar en las operaciones vinculadas que les afecten.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones la Comisión de Operaciones Vinculadas podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 31 de este Reglamento.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

COMISIÓN EJECUTIVA:

(Artículo 25 de los Estatutos Sociales y 43 del Reglamento del Consejo de Administración)

Composición, nombramiento y cese:

La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de cinco miembros y un máximo de diez. Serán Presidente y Secretario de la Comisión el Presidente y el Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración designará los Administradores que han de integrar la Comisión Ejecutiva.

Los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejero o cuando así lo acuerde el Consejo.

Las vacantes que se produzcan serán cubiertas a la mayor brevedad por el Consejo de Administración.

Competencias:

El Consejo podrá delegar permanentemente en la Comisión Ejecutiva todas las facultades que competen al Consejo de Administración, salvo aquellas cuya competencia tenga reservadas por ministerio de la Ley, de los estatutos sociales o del propio Reglamento del Consejo de Administración. Por excepción, la Comisión Ejecutiva podrá adoptar las decisiones que a continuación se relacionan, cuando existan razones de urgencia, y con posterior ratificación del Consejo en pleno:

i) A propuesta del Presidente o del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General. A estos efectos, se entiende comprendida la aprobación de inversiones, desinversiones, créditos, préstamos, líneas de avales o afianzamiento y cualquier otra facilidad financiera cuyo importe unitario sea superior a dieciocho millones (18.000.000) de euros.

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

vi) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ('operaciones vinculadas'), previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas.

Funcionamiento:

La Comisión Ejecutiva celebrará sus sesiones ordinarias con periodicidad mensual, excluido el mes de agosto, pudiendo reunirse con carácter extraordinario cuando lo requieran los intereses sociales. En este sentido, se reunirá cuantas veces sea convocada por su Presidente (por propia iniciativa), o en su caso, Vicepresidente que le sustituya, pudiendo asistir a sus sesiones, para ser oída, cualquier persona, sea o no extraña a la sociedad, que sea convocada al efecto, por acuerdo de la propia Comisión o del Presidente de la misma, a los efectos que se determinen, en razón de la finalidad del asunto de que se trate. Igualmente, será convocada necesariamente en los casos en que lo pidan, al menos, dos de sus componentes.

Las convocatorias se harán por carta, email, telegrama, telefax o fax que justifique la recepción por el consejero convocado, con un mínimo de 24 horas. No obstante, se procurará que, salvo urgencia justificada, la convocatoria se haga con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión, se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.

La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida con la asistencia, presentes o representados, de, al menos, la mayoría de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros. Los miembros de la Comisión podrán delegar su representación en otro de ellos, pero ninguno podrá asumir más de dos representaciones, además de la propia.

Los acuerdos de la Comisión se llevarán en un libro de actas, que será firmado, para cada una de ellas, por el Presidente y el Secretario o, en su caso, por quienes hayan desempeñado estas funciones, en la sesión de que se trate.

El Consejo tendrá siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Ejecutiva. Todos los miembros del Consejo recibirán copia de las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:

(Artículo 27 de los Estatutos Sociales, 44 del Reglamento del Consejo de Administración y Título VIII del Reglamento Interno de Conducta)

Composición, nombramiento y cese:

La Sociedad tendrá un Comité de Auditoría y Control, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de seis Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un periodo no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. Todos los miembros del Comité de Auditoría y Control deberán ser Consejeros externos. Los miembros del Comité de Auditoría y Control, y de forma especial su presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

El Comité elegirá de entre sus miembros no ejecutivos un Presidente, pudiendo elegir, además, un Vicepresidente. La duración de estos cargos no podrá exceder de cuatro años ni de la de sus mandatos como miembros del Comité, pudiendo ser reelegidos una vez transcurrido al menos un año desde su cese.

Actuará como Secretario, y en su caso Vicesecretario, la persona que, sin precisar la cualidad de Consejero, designe el Comité.

Competencias:

El Comité de Auditoría y Control supervisará la auditoría interna, que velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. El responsable de la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Al Comité de Auditoría y Control le corresponden las siguientes funciones:

a. En relación con los sistemas de información y control interno:

(i) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

(ii) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

(iii) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

(iv) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

b. En relación con el auditor externo:

(i) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

(ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

(iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

- La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

- Se asegurará de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

- En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.

(iv) Respecto del grupo REALIA, el Comité favorecerá que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

c. En relación con otras funciones, corresponde al Comité de Auditoría y Control:

(i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

(ii) Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley.

(iii) Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

(iv) Evacuar informes sobre las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

(v) Decidir lo que proceda en relación con los derechos de información de los Consejeros que acudan a este Comité, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración

(desarrollado en el apartado B.1.42.).

(vi) Emitir los informes y las propuestas que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el Presidente de éste y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

(vii) Realizar los informes y actuaciones que se describan en el Contrato Marco y las funciones que se describen en el Reglamento Interno de Conducta.

d. Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos:

(i) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

(ii) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

Funcionamiento:

El Comité de Auditoría y Control se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité la asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.

Igualmente, para el mejor cumplimiento de sus funciones, el Comité podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración en relación con el auxilio de expertos (desarrollado en el apartado B.1.41.)

El Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Los miembros del Comité de Auditoría y Control podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro del Comité, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones. De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta que será firmada por los miembros del Comité que hayan asistido a la misma. El acta será remitida a todos los miembros del Consejo.

El Presidente del Comité dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión del Comité, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Ver apartado B.2.3

Denominación comisión

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

Breve descripción

Ver apartado B.2.3

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

Ver apartado B.2.3

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Ver apartado B.2.3

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra regulada en el artículo 45 del Reglamento del Consejo de Administración (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Este documento puede ser consultado en la web de la Sociedad (www.realia.es). Este artículo 45 fue modificado por el Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 9 de junio de 2009, al objeto de ampliar el número máximo de miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a seis (6).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elevó al Consejo de Administración dos Informes:

1. En uno evaluó el desempeño de sus funciones por parte del Presidente y Primer Ejecutivo de la Sociedad durante el ejercicio 2008. El criterio básico empleado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para efectuar la evaluación del desempeño de sus funciones por el Presidente, fue el análisis de sus actuaciones desde el punto de vista de su conformidad con lo establecido en los documentos corporativos de la Sociedad, fundamentalmente los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración. De dicha evaluación se concluyó que el Presidente ha dado cumplimiento a sus funciones como máximo representante del Consejo de Administración y Primer Ejecutivo de la Sociedad, atendiendo a los principios de Buen Gobierno Corporativo contenidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

2. En el otro evaluó su propia actividad durante el ejercicio 2008. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las

funciones de la misma. Se pudo concluir, por tanto, que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se organiza y funciona de una manera adecuada y eficiente, atendiendo en todo momento a los criterios establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

Denominación comisión

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

Breve descripción

La Comisión de Operaciones Vinculadas se encuentra regulada en el artículo 46 del Reglamento del Consejo de Administración (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Este documento puede ser consultado en la web de la Sociedad (www.realia.es).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión de Operaciones Vinculadas elevó al Consejo de Administración un Informe evaluando su actividad durante el ejercicio 2008. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones de la misma. Se puede concluir, por tanto, que la Comisión de Operaciones Vinculadas se organiza y funciona de una manera adecuada y eficiente, atendiendo en todo momento a los criterios establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el artículo 43 del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 25 de los Estatutos Sociales (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Ambos documentos pueden ser consultados en la web de la Sociedad (www.realia.es).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión Ejecutiva elevó al Consejo de Administración un Informe evaluando su actividad durante el ejercicio 2008. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones de la misma.

Conclusiones: la Comisión Ejecutiva asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

El Comité de Auditoría y Control se encuentra regulado en el artículo 44 del Reglamento del Consejo de Administración, en el artículo 27 de los Estatutos Sociales y en el Título VIII del Reglamento Interno de Conducta (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Dichos documentos pueden

ser consultados en la web de la Sociedad (www.realia.es). Los referidos artículos 44 del Reglamento del Consejo de Administración y 27 de los Estatutos Sociales, fueron respectivamente modificados por el Consejo de Administración y por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 9 de junio de 2009, al objeto de ampliar el número máximo de sus miembros a seis (6).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, el Comité de Auditoría y Control elevó al Consejo de Administración un Informe evaluando su actividad durante el ejercicio 2008. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte del Comité, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones del mismo. Cabe afirmar, como consecuencia, que el Comité de Auditoría y Control asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

| En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva |
|--|
| La Comisión Ejecutiva está formada por un 75,00% de consejeros externos (todos ellos dominicales) y un 25,00% de consejeros ejecutivos, mientras que el Consejo de Administración está formado por un 85,71% de consejeros externos (de los cuales un 21,43% son independientes y un 64,29% son dominicales) y un 14,29% de consejeros ejecutivos. |

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

| Nombre o denominación social del accionista | Nombre o denominación social de la sociedad o | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|---------------------------|----------------------|--------------------------|
|---|---|---------------------------|----------------------|--------------------------|

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|---------------------------|--|--------------------------|
| CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID | HERMANOS REVILLA, S.A. | CONTRACTUAL | Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 12.000 |
| CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID | NORALIA, S.A. | CONTRACTUAL | Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 4.350 |
| CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID | R. Y G-55 PROMOCIONES ALCARREÑAS, S.L. | CONTRACTUAL | Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 17.200 |
| CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID | REALIA BUSINESS, S.A. | CONTRACTUAL | Garantías y avales recibidos | 50.000 |

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 25 del Reglamento del Consejo de Administración relativo a los conflictos de intereses y operaciones vinculadas, establece lo siguiente:

1. El Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que pueda hallarse interesado personalmente, y de votar en las correspondientes decisiones.

2. Se considerará que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte:

a. al cónyuge, o a personas con análoga relación de afectividad, del Consejero o a una persona con la que dicho Consejero tenga relación de parentesco, por consanguinidad o afinidad, de hasta el 4 grado, inclusive, o

b. a una sociedad en la que tenga una participación significativa. Se considera que una participación es significativa cuando el Consejero, por sí solo o en unión de personas con la que les una la relación de parentesco como la definida en el anterior apartado a), sea titular de más del 15% de los derechos políticos o económicos o, sin alcanzar este porcentaje, pueda designar un miembro, al menos, de su órgano de administración.

3. El Consejero deberá informar al Consejo, con la debida antelación, de cualquier situación susceptible de suponer un conflicto de intereses con el interés del Grupo de sociedades de REALIA o de sus sociedades vinculadas.

4. Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados deberán ser autorizadas por el Consejo, previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas. La autorización del Consejo y el informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas no serán necesarios, sin embargo, en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

a. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa;

b. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

c. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

5. El Consejo decidirá sobre las operaciones vinculadas previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas. Los consejeros a los que afecten dichas operaciones, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ellas.

6. En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier consejero con la sociedad REALIA, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas- directos e indirectos- significativos.

Igualmente, el Reglamento Interno de Conducta en su apartado 4.7, el cual se refiere a la información relativa a conflictos de intereses, establece que las Personas Sujetas al mismo (entre las que se encuentran los consejeros y altos directivos de la Sociedad), están obligadas a informar al Presidente del Comité de Auditoría y Control sobre los posibles conflictos de intereses a que estén sometidas por causa de sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo con alguna compañía integrada en el Grupo Realia, mediante escrito dirigido a dicho Presidente en el que se expongan con el suficiente detalle tales conflictos de intereses. Cualquier duda sobre esta materia deberá ser consultada por escrito dirigido al Presidente del Comité de Auditoría y Control antes de adoptar cualquier decisión que pudiera resultar afectada por dicho conflicto de intereses.

No se considerará que se produce un conflicto de intereses por relaciones familiares cuando, no afectando a Personas Vinculadas, el parentesco exceda del cuarto grado por consanguinidad o afinidad.

En todo caso, se considerará que existe un posible conflicto de intereses derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surja en relación con una sociedad en cuyo capital participe la Persona Sujeta, por sí sola o en unión de personas con las que le una la relación de parentesco definida en el párrafo anterior, en más de un 15% de los derechos políticos o económicos, o, cuando, sin alcanzar tal porcentaje, pueda designar a un miembro, al menos, de su órgano de administración.

La mencionada información deberá mantenerse actualizada, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como del surgimiento de nuevos posibles conflictos de intereses.

Las comunicaciones deberán efectuarse en el plazo de quince días y, en todo caso, antes de la toma de decisión que pudiera

quedar afectada por el posible conflicto de intereses.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, nos podemos encontrar con diferentes tipos de riesgo,

A continuación se presenta un esquema de los principales riesgos cubiertos por los sistemas:

1. Riesgos financieros.
 - a. Riesgo de crédito.
 - b. Riesgo del tipo de interés.
 - c. Riesgo de liquidez.
 - d. Riesgo de tipo de cambio.
 - e. Riesgo de concentración.
2. Riesgos de mercado.
3. Riesgos en materias de Indole legal y fiscal.
 - a. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
 - b. Responsabilidades de REALIA derivadas de actuaciones de sus contratistas o subcontratistas.
 - c. Pérdida del estatus SIIC de la sociedad francesa SIIC de Paris.
4. Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.
5. Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.
6. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

1. Riesgos financieros.-

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

a) Riesgo de crédito.

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 15,6 millones de euros que la compañía ha provisionado por el riesgo correspondiente en 9,8 millones de euros. Con respecto a provisiones por insolvencias dentro del área de patrimonio, el grupo ha dotado 5,7 millones de euros, siguiendo una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

b) Riesgo de tipo de interés.-

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo. Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo Realia Business, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

Dada la naturaleza de las actividades del Grupo, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda del Grupo, queden, en parte, referenciados a tipo de interés variable.

Por lo que respecta a la matriz Realia Business, S.A., no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Esta decisión ha sido tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de su deuda, tras la firma del contrato de refinanciación en septiembre de 2009; no obstante, el Grupo sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

Aun así, el Grupo Realia Business ha realizado operaciones de cobertura de tipo de interés llegando a final de año a un sistema de coberturas a diferentes plazos, mediante distintos instrumentos, de un 40,2 % sobre el endeudamiento financiero bancario del Grupo. Estas coberturas están realizadas en el área patrimonial, concretamente en las participadas Realia Patrimonio, SIIC de París y Hermanos Revilla, alcanzando en total un importe global de 971,3 millones de euros.

Respetando la política de que el instrumento utilizado en origen sea catalogado de cobertura, el Grupo Realia Business ha realizado coberturas de tipo de interés materializadas, principalmente, en contratos de permuta financiera (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan fijo y reciben flotante.

c) Riesgo de liquidez.-

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha ido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante los próximos ejercicios.

El Grupo Realia mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de líneas crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo de tiempo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.

Durante el ejercicio 2009 Realia Business, S.A. refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su Plan de Negocio para el período 2009 - 2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros. El grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan se supere en 182,2 millones de euros y el endeudamiento real sea un 20% menor que el previsto.

El área Patrimonial (Realia Patrimonio, S.L.U. y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado formalizado en 2007 por importe global de 1.495,8 millones de euros con vencimiento en 2017 y con amortizaciones pendientes en este período del 19,4% del principal.

Las actuales fuentes de financiación del Grupo Realia permiten tener cubiertas todas las necesidades financieras derivadas del Plan de Negocio para los ejercicios 2009 - 2012, emanadas de la elaboración de unos presupuestos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría estas necesidades. La compañía estima que a lo largo de este periodo trienal se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzcan su deuda actual.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2010, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o activos inmovilizados, arroja

una previsión de cobros de 308,8 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 367,4 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 58,6 millones de euros.

El Grupo a día de hoy no conoce que existan problemas de liquidez dentro de las áreas de patrimonio y promoción inmobiliaria, ya que tiene cerrada la financiación a largo plazo de dichas actividades.

d) Riesgo de tipo de cambio.-

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realía Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.

Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

e) Riesgo de concentración.-

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes, como pueden ser (i) las fuentes de financiación, riesgo que se controla mediante la obtención de financiación de diversas Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales; (ii) los mercados, riesgo que se controla operando en distintos mercados o ámbitos territoriales; (iii) los productos, riesgo que se controla mediante la contratación de diversos productos financieros tales como préstamos, créditos, operaciones sindicadas, o descuentos.

2. Riesgos de mercado.-

El Grupo Realía actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles.

La actual coyuntura del sector inmobiliario ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda existente durante 2009, que ha ocasionado ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los mismos.

Realía no ha sido ajeno a estas circunstancias y ha tenido que realizar los oportunos ajustes de precios que han impactado negativamente en la cuenta de explotación, bien por la venta realizada, bien por la oportuna provisión de ajuste de valor del activo a valor de mercado. Para 2010 Realía no estima que deba ajustar más sus márgenes operativos y tener nuevos recortes en su cuenta de explotación de forma significativa, pues todos los productos van ajustando su coste al valor medio de venta en que se ha materializado durante 2009, entendiéndose que el próximo ejercicio no debe ser un año de mayor ajuste que lo realizado en el precedente, cuando el nivel de ventas ha sido muy superior al esperado en el plan de negocio.

El Grupo Realía mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local como internacional) y de producto y un gestión proactiva de la actividad comercial.

3. Riesgos en materias de índole legal y fiscal.-

Las actividades del grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, Nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Como riesgos asociados al cumplimiento de la legislación específica, estarían los siguientes:

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.-

La actividad de REALIA puede originar que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados o con acabados en los inmuebles vendidos, aún derivados de actuaciones de terceros contratados por REALIA (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción).

Para mitigar este tipo de riesgo se cuenta con los Seguros de Responsabilidad Decenal, cuya contratación es obligatoria para los promotores inmobiliarios, antes de poder entregar las viviendas a sus compradores. Asimismo, en todos los contratos de obra se pacta una retención del 5% de cada certificación que emitan los contratistas, para responder del exacto cumplimiento

de sus obligaciones y, en particular, de los defectos observados en la recepción provisional y de los gastos de reparación que se deriven de la mala ejecución o defectuosa calidad de las obras o instalaciones durante el período de garantía a partir de la fecha de la recepción provisional de las obras. Asimismo, durante la ejecución de las obras los técnicos de REALIA llevan a cabo un seguimiento de las obras al objeto de comprobar que las mismas se están llevando a cabo de acuerdo con lo previsto.

b) Responsabilidades de REALIA derivadas de actuaciones de sus contratistas o subcontratistas.-

Puede darse el caso de que los contratistas contratados por REALIA incumplan sus compromisos, se retrasen en las entregas o atraviesen dificultades financieras que les impidan cumplir con los plazos pactados en los contratos, de manera que REALIA tenga que incurrir en nuevos gastos a fin de cumplir sus propios compromisos con terceros.

Para reducir este riesgo, teniendo en cuenta la crisis económica actual, se ha limitado la contratación para la ejecución de las obras, a entidades de reconocida solvencia.

c) Pérdida del estatus SIIC de la sociedad francesa SIIC de Paris.-

REALIA, a través de su filial 100% REALIA PATRIMONIO, S.L.U., posee una participación efectiva del 84,83% en la SIIC de Paris. Por normativa francesa, es preciso reducir esa participación por debajo del 60% para seguir disfrutando de los beneficios fiscales de exoneración de impuestos de la actividad patrimonial. Las fechas límite para esa adecuación son el 31 de diciembre de 2009, en la que esos beneficios fiscales quedan 'en suspenso' hasta el 31 de diciembre de 2010m fecha en la que de no haberse cumplido, se perderían definitivamente los citados beneficios fiscales obtenidos bajo el citado régimen SIIC. Para el 2010 el impacto del riesgo es la pérdida de los beneficios fiscales del régimen tributario SIIC, tributando la sociedad al régimen general de las sociedades francesas.

Para mitigar este riesgo se están llevando a cabo negociaciones con diferentes entidades, a fin de reducir por debajo del 60% la participación de la Sociedad en la SIIC.

4. Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.-

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

5. Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.-

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA Business, S.A. Asimismo, el Grupo REALIA cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.

7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.-

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, REALIA Business, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además del la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de REALIA, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo REALIA, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

El Sistema PRINEX es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos financieros.

Circunstancias que lo han motivado

La crisis económica a nivel mundial, especialmente sensible en el mercado inmobiliario a nivel nacional, que se arrastra desde el ejercicio 2008.

Funcionamiento de los sistemas de control

En septiembre de 2009, la Compañía llegó a un acuerdo con sus entidades financieras en el área de promociones, para la refinanciación de la deuda de 1.001 millones de Euros. Adicionalmente, los dos accionistas principales (FCC y Caja Madrid) apoyan a la Compañía con la concesión y desembolso de un préstamo que en conjunto supone 100 millones de Euros.

Adicionalmente, en el área de patrimonio se tienen cubiertas todas las necesidades financieras con el préstamo sindicado por importe global de 1.495,8 MEuros con vencimiento en 2017 y con amortizaciones parciales pendientes en este periodo de solo el 19,4 % del principal.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos de mercado.

Circunstancias que lo han motivado

La crisis económica que se arrastra desde el ejercicio 2008, que a nivel nacional afecta de manera especial a los mercados inmobiliario y financiero, ha producido un importante descenso en la actividad inmobiliaria a lo largo del ejercicio 2009, tanto a nivel de suelos como de inmuebles de nueva construcción.

Funcionamiento de los sistemas de control

Para paliar los efectos de este riesgo en el área de promociones, la Sociedad ha procedido, en primer lugar, a paralizar la construcción de nuevos conjuntos inmobiliarios. Por otro lado, adelantándose a la situación del mercado, se han llevado a cabo importantes descuentos en los precios, al objeto de ajustar los mismos a la nueva demanda, y se han creado nuevos mecanismos para dar mayores facilidades de pago a estos clientes.

Para paliar los efectos de este riesgo en el área patrimonial, la Sociedad ha reforzado su gestión de alquileres manteniendo en sus edificios un alto nivel de ocupación, con arrendatarios de calidad y solvencia. Asimismo, se han llevado a cabo ajustes en las rentas a fin de adecuar las mismas a la nueva situación de mercado.

Riesgo materializado en el ejercicio

Reducción del valor de los activos inmobiliarios.

Circunstancias que lo han motivado

Igualmente derivada de la crisis económica que se arrastra desde el ejercicio 2008.

Funcionamiento de los sistemas de control

Para mitigar este riesgo se han ajustado las valoraciones contables de los inmuebles, a las tasaciones realizadas por los expertos independientes; asimismo, se han llevado a cabo las provisiones pertinentes, con el consiguiente

Impacto en la cuenta de explotación.

Riesgo materializado en el ejercicio

Suspensión del estatus SIIC de SIIC de París.

Circunstancias que lo han motivado

La crisis económica que se arrastra desde el ejercicio 2008 hicieron aconsejable aplazar la venta del porcentaje necesario para cumplir los límites legales necesarios para no perder el estatus SIIC, hasta que se produzca una recuperación de los mercados.

Funcionamiento de los sistemas de control

Durante el siguiente ejercicio se continuará llevando a cabo las gestiones de venta que sean precisas para reducir el porcentaje de la Compañía, en su filial francesa, por debajo de los límites legales establecidos necesarios para no perder el estatus SIIC.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

Descripción de funciones

Ver apartado B.2.3

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Grupo cumple con toda la regulación que le es aplicable. De hecho, el cumplimiento con la Norma constituye uno de los pilares de la buena marcha de la compañía.

El peso principal de conocimiento de las distintas Normas de aplicación al Grupo recae sobre la Asesoría Jurídica del mismo, que, mediante instrucciones sobre legislación aplicable de especial relevancia, consigue una actualización permanente del personal de la compañía, en las distintas materias. Asimismo, siempre que se considera necesario por el supuesto concreto ante el que se encuentre la entidad, se cuenta con la colaboración de despachos externos de primera categoría, tanto en el territorio nacional como en operaciones en el exterior.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

| | % de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales | % de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103 |
|-----------------------------------|--|--|
| Quórum exigido en 1ª convocatoria | 0 | 0 |
| Quórum exigido en 2ª convocatoria | 0 | 0 |

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describe en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen diferencias respecto al régimen general de la LSA. No obstante, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas se preocupan por desarrollar dichos derechos, y a tal fin establecen lo siguiente:

Artículo 18 de los Estatutos Sociales (Derecho de información):

Desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y hasta el séptimo día anterior, inclusive, al previsto para su celebración en primera convocatoria, los accionistas podrán solicitar de los administradores, por escrito, los informes o aclaraciones que estimen precisos, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Además, con la misma antelación y forma, los accionistas podrán solicitar informes o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General de Accionistas.

Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

Durante la celebración de la Junta General, los Accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los Administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta.

Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente al Presidente durante el acto de la Junta General antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día o por escrito después del séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General serán tratadas también verbalmente y durante el acto de la Junta General por cualquiera de los administradores presente a indicación, del Presidente.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el 25% del capital social.

Artículo 19 de los Estatutos Sociales (Representación):

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, por escrito y con carácter especial para cada Junta, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general, en documento público para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional.

Podrá también conferirse la representación por los medios de comunicación telemáticos que, garantizando debidamente la identidad del representado y del representante, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta.

La representación será siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta tendrá valor de revocación.

Artículo 8 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Información disponible desde la fecha de la convocatoria):

La Sociedad pondrá a disposición de sus accionistas desde la fecha de la convocatoria, en su domicilio social, en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en las Bolsas de Valores en las que esté admitida a cotización, y a través de su página web:

1. El texto íntegro de la convocatoria.

2. El texto detallado de todas las propuestas de acuerdos formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día. En relación con las propuestas de nombramiento o reelección de consejeros, se incluirá un perfil profesional y biográfico; información sobre otros Consejos de administración a los que pertenezca la persona propuesta, se trate o no de sociedades cotizadas; la indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos; la fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y las acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

3. Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el orden del día desde la fecha de la convocatoria.

4. Información sobre los cauces de comunicación entre la Sociedad y los accionistas a los efectos de poder recabar información o formular preguntas, aclaraciones o sugerencias, de conformidad con la normativa aplicable.

Artículo 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Derecho de información previo o durante la celebración de la Junta General):

1. Hasta el séptimo día anterior, inclusive, a aquel en que esté prevista la celebración de la Junta General de que se trate, en primera convocatoria, los accionistas podrán formular las preguntas o peticiones de informaciones o aclaraciones que se refieran a puntos comprendidos en el orden del día, o a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, desde la celebración de la Junta General inmediatamente anterior.

2. Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente del Presidente durante el acto de la Junta General antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día o por escrito después del séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, serán tratadas también verbalmente y durante el acto de la Junta General por cualquiera de los administradores presentes, a indicación del Presidente.

3. Las solicitudes de información podrán realizarse utilizando la dirección de correo electrónico que, a tal fin, se pondrá a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad para cada Junta General, o, en su caso, mediante petición escrita dirigida al Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas en el domicilio social, personalmente o mediante su entrega por cualquier medio de correo postal o mensajería. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho de los accionistas de obtener los documentos de forma impresa y de solicitar su envío gratuito cuando así lo establezca la Ley.

4. Las peticiones de información reguladas en este artículo se contestarán, una vez comprobada la identidad y condición de accionista de los solicitantes, hasta el día de la Junta General de Accionistas de que se trate, antes de su celebración, a través del mismo medio escrito en que se formularon. En todo caso, los administradores podrán cursar la información en cuestión a través de correo certificado con acuse de recibo o burofax.

5. El Presidente podrá denegar la información solicitada cuando, a su juicio, la publicación de los datos solicitados perjudique los intereses sociales, salvo en el caso de que la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

6. El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros, así como, a su Secretario y Vicesecretario, a fin de que a través del Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas de la Sociedad, se responda a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Además de lo expuesto en el apartado E.3 anterior, el Capítulo II del Reglamento de la Junta General de Accionistas, relativo al turno de intervención de los accionistas, establece lo siguiente:

Artículo 16 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Solicitudes de intervención):

1. Una vez constituida la Junta General, los accionistas que, en ejercicio de sus derechos, deseen intervenir en la Junta General en el turno de deliberaciones se identificarán ante el Secretario o, en su caso, ante el Notario (o ante las personas que asistan a éstos), exhibiendo el Documento Nacional de Identidad, o documento identificativo equivalente si se tratara de extranjeros, y la tarjeta de asistencia en la que conste el número de acciones de que son titulares y las acciones que representan. Ambos documentos les serán devueltos una vez hayan intervenido. Si pretendiesen solicitar que su intervención constase literalmente en el Acta de la Junta General, habrán de entregarla por escrito, en ese momento, al Notario, o a la Mesa con el fin de poder proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.

2. Los administradores podrán establecer en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, en el supuesto de haberse contemplado esta posibilidad en la convocatoria de la Junta, se remitan a la sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. En esa convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta.

3. Una vez que la Mesa disponga del listado de accionista que desean intervenir y antes de la votación sobre los asuntos incluidos en el orden del día, se abrirá el turno de intervenciones.

Artículo 17 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Intervenciones):

1. Las intervenciones de los accionistas se producirán por el orden en que sean llamados al efecto por la Mesa.

2. El Presidente, a la vista de las circunstancias, determinará el tiempo máximo inicialmente asignado a cada intervención, que será igual para todas y nunca inferior a cinco minutos.

3. En el ejercicio de sus facultades de ordenación del desarrollo de la Junta General, y sin perjuicio de otras actuaciones, el Presidente:

a. podrá prorrogar, cuando lo considere oportuno, el tiempo inicialmente asignado a cada accionista;

b. podrá solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan sido comprendidas o no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención;

c. podrá llamar al orden a los accionistas intervinientes para que circunscriban su intervención a los asuntos propios de la Junta General y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;

d. podrá anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (c) anterior, podrá retirarles el uso de la palabra; y

e. si considerase que su intervención puede alterar el adecuado orden y normal desarrollo de la reunión, podrá conminarles a que abandonen el local y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de esta previsión.

Artículo 18 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Información):

1. Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada por los accionistas, salvo que concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 9 párrafo 5 del presente Reglamento o que la información solicitada no se encuentre disponible en el propio acto de la Junta General. En este caso, la información se facilitará por escrito dentro de los siete días siguientes al de terminación de la Junta General, a cuyo efecto el accionista indicará el domicilio o la dirección donde hacerle llegar la información.

2. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de éste, por el Presidente del Comité de Auditoría, el Secretario, un Administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia que estuviere presente.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

| Detalles las medidas |
|--|
| <p>El Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge en su artículo 14.2 que la Junta General será presidida por el Presidente y, en su defecto, por los Vicepresidentes del Consejo de Administración por su orden, estableciéndose, si éste no estuviera predeterminado, en función de la mayor antigüedad en el cargo de Consejero de la Sociedad. A falta también de Vicepresidentes presidirá la Junta General el consejero de mayor edad</p> <p>A fin de garantizar la independencia y buen funcionamiento de este Órgano, el Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge en su artículo 5, aquellos acuerdos que, de conformidad con la Ley y los Estatutos Sociales, corresponden adoptar exclusivamente a dicho Órgano, entre los que se identifican, a título enunciativo, los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none">1. El nombramiento y separación de los Administradores.2. El nombramiento y cese de los Auditores de Cuentas.3. Censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas individuales y consolidadas del ejercicio anterior, y resolver sobre la aplicación del resultado de dicho ejercicio.4. El aumento y reducción del capital social.5. La emisión de obligaciones.6. La modificación de los Estatutos sociales.7. La disolución, fusión, escisión y transformación de la Sociedad.8. Las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:<ol style="list-style-type: none">a. La transformación de la sociedad en una sociedad holding, mediante la incorporación a entidades dependientes de |

Detalles las medidas

actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b. La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c. Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

9. La aprobación y modificación del presente Reglamento.

10. Cualquier otro asunto reservado, legal o estatutariamente, a la competencia de la Junta General, podrá ser decidido por ésta en reunión ordinaria o extraordinaria, previo cumplimiento de los requisitos legales aplicables.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

No ha habido ninguna modificación.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

| Datos de asistencia | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|--------------|
| Fecha Junta General | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia | | Total |
| | | | Voto electrónico | Otros | |
| 09/06/2009 | 4,695 | 69,450 | 0,000 | 0,000 | 74,145 |

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

La Junta General Ordinaria de REALIA Business, S.A. celebrada en primera convocatoria, en Madrid, el día 9 de junio de 2009, ha adoptado, por mayoría los siguientes acuerdos:

1o) Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la Sociedad y de su Grupo Consolidado, así como la gestión del Consejo de Administración, correspondientes al ejercicio 2008.

Votos a favor 205.432.543
Votos en contra 224.710
Abstenciones 5.868
Votos emitidos 205.663.121

2o) Aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2008.

Votos a favor 205.644.663
Votos en contra 11.479
Abstenciones 6.979
Votos emitidos 205.663.121

3o) Fijación en catorce (14) el número de miembros del Consejo de Administración, ratificación y nombramiento de administradores.

3.1.) Fijación en catorce (14) el número de miembros del Consejo de Administración.

Votos a favor 205.631.586
Votos en contra 17.602
Abstenciones 13.933
Votos emitidos 205.663.121

3.2.) Ratificación y nombramiento de Cartera Deva, S.A., con el carácter de Consejero Externo Dominical por parte de Fomento de Construcciones y Contratas.

Votos a favor 203.927.131
Votos en contra 1.717.395
Abstenciones 18.595
Votos emitidos 205.663.121

3.3.) Nombramiento de Inmogestión y Patrimonios, S.A., con el carácter de Consejero Externo Dominical por parte de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid.

Votos a favor 203.980.650
Votos en contra 1.663.876
Abstenciones 18.595
Votos emitidos 205.663.121

4o) Modificación del artículo 27o de los Estatutos Sociales.

Votos a favor 205.643.948
Votos en contra 909
Abstenciones 18.264
Votos emitidos 205.663.121

5o) Exclusión de la negociación de las Bolsas de Valores de Bilbao y Valencia.

Votos a favor 205.648.168
Votos en contra 7.888
Abstenciones 7.065
Votos emitidos 205.663.121

6o) Fusión inversa.

Votos a favor 205.594.817
Votos en contra 4.586
Abstenciones 63.718
Votos emitidos 205.663.121

7o) Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias.

Votos a favor 205.475.103
Votos en contra 176.488
Abstenciones 11.530
Votos emitidos 205.663.121

8o) Autorización para la emisión de obligaciones, bonos y demás valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible por acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad.

Votos a favor 205.437.451
Votos en contra 214.140
Abstenciones 11.530
Votos emitidos 205.663.121

9o) Política de retribución del Consejo de Administración.

Votos a favor 205.204.802
Votos en contra 271.210
Abstenciones 187.109
Votos emitidos 205.663.121

10o) Reelección de los Auditores de Cuentas de la Sociedad y de su Grupo Consolidado.

Votos a favor 205.655.344
Votos en contra 909
Abstenciones 6.868
Votos emitidos 205.663.121

11o) El punto 11o del Orden de Día, relativo a los contenidos adicionales a incluir en el Informe de Gestión, de conformidad con el artículo 116.bis de la LMV, tiene carácter meramente informativo, por lo que no se somete a votación.

12o) Facultar a los miembros del Consejo de Administración para la elevación a público, ejecución e inscripción de los acuerdos adoptados.

Votos a favor 205.655.344
Votos en contra 909
Abstenciones 6.868
Votos emitidos 205.663.121

13o) Aprobación del acta de la Junta.

Este punto del Orden del día no se sometió a votación al haber levantado acta de la Junta, el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

| | |
|---|--|
| Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General | |
|---|--|

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Dichas políticas se recogen en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, y más concretamente en su artículo 10, relativo a las delegaciones, el cual establece lo siguiente:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque ésta no sea accionista.
2. La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, por

escrito o por medio de comunicación telemática cuya utilización se hubiera previsto por el Consejo de Administración expresamente en la convocatoria, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la citada convocatoria y, en todo caso, con carácter especial para cada Junta General, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general, en documento público, para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional. La representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad al menos cinco (5) horas antes de la prevista para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.

3. En el supuesto de solicitud pública de la representación, se estará a lo dispuesto en el artículo 107 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas y, en su caso, en el artículo 114 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

4. La representación es siempre revocable. La asistencia del accionista a la Junta General, supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

No obstante lo anterior, es política del Consejo de Administración no exigir formalismos innecesarios en el procedimiento de delegación de voto que dificulten el uso de este derecho de los accionistas que desean asistir a la Junta General (ello sin mena de las garantías necesarias en orden a comprobar la efectiva delegación por el accionistas que hace uso de este derecho).

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

En la página de inicio de la web de REALIA Business, S.A. (www.realia.es) existe un apartado específico, debajo del punto 'Corporativo', denominado 'Accionistas e inversores', el cual tras un 'click' te lleva a otra página denominada 'Información para Accionistas e Inversores'. En esta nueva página, hay un apartado denominado 'Gobierno Corporativo', que, tras otro 'click' te lleva a otra página denominada 'Gobierno Corporativo' en la que se encuentra toda la información disponible, de acuerdo con las Normativa vigente, los Estatutos y los Reglamentos de la Compañía.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:
- Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
 - Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.
- Ver epígrafes: C.4 y C.7*

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:
- La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
 - La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
 - Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple Parcialmente

No se incluyen las operaciones de filiación, con el fin de no restar operatividad al Consejo de Administración, ya que se trata de operaciones que pueden requerir procesos de decisión rápida por razones de oportunidad y que, por otro lado, cuentan con amplios mecanismos legales de protección de los socios y de la Sociedad, sin perjuicio de que el Consejo informe a la Junta sobre las mismas.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:
- Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
 - En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.
- Ver epígrafe: E.8*

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.
- Ver epígrafe: E.4*

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Explique

El capital social representado por los Consejeros externos dominicales asciende a un 57,674%, mientras que la representación de este tipo de Consejeros en el Consejo de Administración asciende al 64,286% del total.

No obstante, el Consejo de Administración cuenta en su seno con tres Consejeros independientes que, si bien no llegan a representar el mismo porcentaje de capital flotante, como hace referencia la recomendación, se estima que, dada la estructura actual del capital de la Sociedad, suponen, como señalan los principios de de Gobierno Corporativo de la OCDE y la Recomendación de la Comisión Europea de 15 de febrero de 2006, un número suficiente de Consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

El artículo 6.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que se integrará en el Consejo de Administración un número adecuado de Consejeros Independientes, debiendo constituir el número de Consejeros externos, una amplia mayoría.

El Consejo de Administración cuenta en su seno con tres Consejeros independientes que, si bien no llegan a representar un tercio del total de Consejeros existentes al que hace referencia la recomendación, se estima que, dada la estructura actual del capital de la Sociedad, suponen, como señalan los principios de de Gobierno Corporativo de la OCDE y la Recomendación de la Comisión Europea de 15 de febrero de 2006, un número suficiente de Consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;

c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple Parcialmente

Efectivamente, las inasistencias se han reducido a los casos indispensables, y se han cuantificado en el presente Informe, habiéndose delegado la práctica totalidad de ellas en otro Consejero.

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

No Aplicable

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

No Aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Explique

La Sociedad ofrece en los apartados B.1.11 y siguientes del presente Informe la información requerida sobre la retribución de los Consejeros (retribución que por cada concepto reciben los Consejeros por su pertenencia al Consejo de REALIA o de sociedades de su Grupo; retribución por tipología de Consejeros; existencia de cláusulas de garantía a favor de Consejeros ejecutivos) así como el proceso para establecer dicha retribución (aprobación por el Consejo de un informe detallado sobre

política de retribuciones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

Por todo ello, se estima que la Sociedad ofrece una adecuada y suficientemente detallada información sobre los distintos aspectos relativos a la retribución de los Consejeros por las funciones que, tanto como órgano colegiado como específicamente por tipología de Consejeros, llevan a cabo, sin que, sin perjuicio de otras razones de privacidad y seguridad que también deben ser tenidas en cuenta, sea necesario proceder a informar de manera individualizada sobre la retribución percibida por los Consejeros.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

Cumple Parcialmente

Tanto el Secretario como el Vicesecretario del Consejo de Administración, lo son también de la Comisión Ejecutiva.

Sin embargo, la Comisión Ejecutiva está formada por un 75% de consejeros externos (todos ellos dominicales) y un 25% del consejeros ejecutivos, mientras que el Consejo de Administración está formado por un 85,714% de consejeros externos (de los cuales un 21,428% son independientes y un 64,285% son dominicales) y un 15,38% de consejeros ejecutivos.

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Cumple

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
- i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explicar

El Consejo de Administración ha dado prioridad a la hora de designar a los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a las aptitudes, experiencia y cualificación de los Consejeros para contribuir a un mejor desempeño de las competencias y funciones que tiene atribuidas la Comisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está integrada en su totalidad, por consejeros externos, siendo la mayoría de ellos dominicales.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

1) Como se ha explicado en el apartado B.2.3 del presente Informe, la compañía cuenta con una Comisión de Operaciones Vinculadas.

2) Asimismo, con fecha 8 de mayo de 2007, REALIA Business, S.A. (REALIA), Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid) suscribieron un contrato marco al objeto de regular las relaciones entre FCC, Caja Madrid y REALIA, especialmente en relación con las siguientes materias:

- Prestación de servicios de FCC o de Caja Madrid a REALIA;
- Prestación de servicios de REALIA a FCC o a Caja Madrid; y
- El tratamiento de los posibles conflictos de interés;

Todo ello sobre la base de los principios de independencia y de tutela de los intereses de los accionistas minoritarios.

INFORMACIÓN Y ACLARACIONES RELACIONADOS CON LOS PUNTOS ANTERIORES:

A.6) De una parte, las sociedades Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucycsa, S.A. y Corporación Financiera Hispánica, S.A. (FCC), y de otra las sociedades Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Caja Madrid), todas ellas como socios de RB Business Holding, S.L. suscribieron el día 8 de mayo de 2007 un pacto cuyo objetivo principal se refiere a la dirección de las políticas financieras y de explotación de REALIA Business, S.A. En virtud de este pacto, Doña Esther Koplowitz a través del Grupo FCC se atribuyó la totalidad de la participación de RB BUSINESS HOLDING, S.L. en Realia (51%), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio. Este pacto se elevó a público mediante Acta de Protocolización autorizada por el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 3 de julio de 2007, bajo el número 2.545 de su protocolo. Se puede consultar en su integridad en la web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la web de REALIA Business, S.A. (www.realia.es).

El 20 de febrero de 2009, FCC y CAJA MADRID, comunicaron a la CNMV que, con el objeto de reforzar las perspectivas de futuro de REALIA, consideran conveniente para el interés tanto de ésta como de sus accionistas, apoyar un Plan de fortalecimiento y actuación del negocio de dicha entidad, que permita robustecer su posición competitiva en sus actividades de patrimonio en renta, promoción y gestión de suelo.

Ese Plan incluye como principales aspectos, los siguientes:

a) Reforzar la solidez de la estructura financiera de REALIA, mediante la optimización del vencimiento de la deuda financiera, de acuerdo con la caja generada por su cartera equilibrada de activos en renta y promoción. Esta medida incluye la posibilidad de aumentar los fondos propios de REALIA, como complemento a la financiación ajena.

b) Estudiar la posibilidad de promover la incorporación a REALIA de algún nuevo socio, con participación significativa y estable, que aporte valor y posibilidades de desarrollo futuro de la sociedad.

c) En línea con lo anterior, el 31 de diciembre de 2008, FCC y Caja Madrid pactaron modificar su relación contractual respecto a REALIA. Dicho acuerdo, que se encuentra publicado en las web de la CNMV y de REALIA, tuvo como consecuencia que el 31 de diciembre de 2008 FCC dejara de integrar REALIA dentro de su Grupo consolidado y, adicionalmente, preveía, si concurrían determinadas circunstancias, la disolución de la sociedad RB Business Holding, S.L., sociedad tenedora del 51% de las acciones de REALIA, y la adjudicación de dichas acciones, a partes iguales, a FCC y CAJA MADRID.

En consecuencia con ello:

1. RB Business Holding, S.L., en Junta General Extraordinaria celebrada el día 19 de febrero de 2009, acordó su disolución.

2. FCC y CAJA MADRID, en virtud de acuerdo igualmente publicado en las web de la CNMV y de REALIA, han decidido mantener el compromiso de permanencia en el capital de REALIA, aún después de la disolución de RB Business Holding, S.L., con objeto de mantener la estabilidad accionarial de REALIA y fomentar su desarrollo futuro.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de REALIA Business, S.A. y de RB Business Holding, S.L., ambas celebradas el día 9 de junio de 2009, se acordó la fusión por absorción de la primera, como absorbente, y la segunda, como absorbida. Dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 25 de septiembre de 2009.

B.1.4.) No se han atendido peticiones de los accionistas por no haber habido ninguna.

B.1.22.B.) En los demás acuerdos del Consejo se requiere, para su aprobación, mayoría absoluta de los concurrentes.

B.1.29.B.) La Comisión de Operaciones Vinculadas se ha reunido en cuatro (4) ocasiones durante el ejercicio 2009.

B.1.31.B.) El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 10 apartado 1, sobre las funciones específicas relativas a las Cuentas Anuales y al Informe de Gestión establece que el Consejo de administración formulará las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, tanto individuales como consolidados, de manera que los mismos muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Realia, conforme a lo previsto en la Ley, habiendo recibido previamente el informe del Comité de Auditoría y Control. Tales cuentas serán previamente certificadas, en cuanto a su integridad y exactitud, por el Director General de Administración y Finanzas con e Visto Bueno del Presidente, si tuviera facultades ejecutivas y, en caso contrario, con el del Consejero Delegado.

A tal fin, el día 23 de febrero de 2009, D. Juan Antonio Franco Díez, en su calidad de Director de Administración y Finanzas de Realia, CERTIFICÓ, con el Visto Bueno del Presidente Ejecutivo, el Sr. Bayón Maríné, que las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Compañía correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, tanto individuales como consolidadas, muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Realia. Igualmente, el Comité de Auditoría y Control en su sesión celebrada el mismo 19 de febrero de 2009, acordó 'informar al Consejo de Administración sobre la corrección y fiabilidad de las Cuentas Anuales del ejercicio 2008 (individuales y consolidadas)', al objeto de su 'formulación' por el citado Consejo.

B.1.37.) En los trabajos llevados a cabo por la firma de Auditoría para el Grupo se han incorporado los trabajos relativos a la Revisión Limitada de Junio (informe del primer semestre de 2009), al no tener los mismos la consideración de auditoría legal.

C.1.) En el caso de REALIA Business, S.A., la Comisión que debe emitir el informe es la Comisión de Operaciones Vinculadas.

C.2.) Las operaciones que se han identificado en este apartado, suscritas entre las sociedades del Grupo REALIA, Hermanos Revilla, S.A., R. y G55 Promociones Alcarreñas, S.L. y Noralia, S.A., con el accionista significativo, Caja Madrid, son operaciones ya existentes, que durante el ejercicio 2009 se han renovado o ampliado.

La operación suscrita entre REALIA Business, S.A. y Caja Madrid consiste en una línea de avales para la actividad ordinaria de la Compañía.

En relación con operaciones suscritas por REALIA Business, S.A. o las entidades de su Grupo, y el accionista significativo, FCC, debe indicarse que durante el ejercicio 2009 no se han formalizado operaciones vinculadas nuevas. En el Área de Patrimonio se han renovado contratos de alquiler que ya existían; y en el Área de Promociones se han finalizado obras contratadas en ejercicios anteriores.

C.4.) No se han realizado operaciones que no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

C.7.) En relación con los mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés, debe indicarse que el 8 de mayo de 2007 REALIA, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, suscribieron un Contrato Marco con el fin de regular las relaciones entre las mismas, y los mecanismos para solucionar los conflictos que, en su caso, se planteen.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

26/02/2010

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO



Realia Business, S.A y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales consolidadas
correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de
2009 e Informe de Gestión, junto
con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A. (la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el exámen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2009 de determinadas sociedades dependientes cuyos activos, importe neto de la cifra de negocios y resultados netos consolidados, en valor absoluto, representan, respectivamente, un 33%, 21% y un 22% de los correspondientes totales consolidados. Las mencionadas cuentas anuales de estas sociedades han sido auditadas por otros auditores, por lo que nuestra opinión, expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de Realia Business, S.A. y sociedades dependientes, se basa, en lo relativo a la participación de estas sociedades, únicamente en los informes de los otros auditores. En la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta se indican estas sociedades y sus respectivos auditores.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria de cuentas anuales consolidada, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Con fecha 27 de febrero de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo 1 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera de Realia Business, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Realia Business, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Javier Parada Pardo
26 de febrero de 2010



CLASE 8.^a



OG7599997

Las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA Business, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2009 han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad celebrado el día 26 de febrero de 2010, y se identifican por ir extendidas en el reverso de 93 hojas de papel timbrado con la siguiente numeración: correlativamente del nº OJ4554247 al OJ4554295, la nº OG7599996, y correlativamente del nº OJ4554297 al OJ4554339, todos ellos inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1.b), los Administradores de REALIA Business, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OG7599997, por ambas caras.

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ
Consejero Presidente ejecutivo
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

CARTERA DEVA, S.A., representada por D. JOSÉ
AGUINAGA CÁRDENAS
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.,
representada por D^a ESTHER ALCOCER
KOPLOWIZT
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.,
representada por D. MATÍAS AMAT ROCA
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS, S.A.,
representada por D. MARIANO PÉREZ CLAVER
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

PARTICIPACIÓN Y CARTERA DE
INVERSIÓN, S.L., representada por D. ANTONIO
ROMERO LÁZARO
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva

VALORACIÓN Y CONTROL, S.L., representada
por D. JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ
Consejero dominical

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA
Consejero ejecutivo
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE
CÓRDOVA
Consejero dominical
Vocal del Comité de Auditoría y Control

D^a CARMEN IGLESIAS CANO
Consejera independiente
Vocal del Comité de Auditoría y Control
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D^a MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA
Consejera independiente
Presidenta del Comité de Auditoría y Control
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. JOSÉ MARÍA MAS MILLET
Consejero independiente
Presidente de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Presidente de la Comisión de Operaciones
Vinculadas

D. RAFAEL MONTES SÁNCHEZ
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D. JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ
Consejero dominical
Vocal del Comité de Auditoría y Control

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
e Informe de Gestión Consolidado

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

| ACTIVO | 31-12-09 | 31-12-08 | PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 31-12-09 | 31-12-08 |
|---|------------------|------------------|---|------------------|------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | PATRIMONIO NETO (Nota 16): | | |
| Activos intangibles (Nota 8) | 1.311 | 1.062 | Capital social | 66.570 | 66.570 |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 9) | 9.842 | 12.366 | Prima de emisión | 215.851 | 215.851 |
| Inversiones inmobiliarias (Nota 10) | 2.199.001 | 2.192.643 | Reservas | 350.205 | 442.604 |
| Inversiones en empresas asociadas (Nota 11) | 98.531 | 101.085 | Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias | (3.838) | (42.009) |
| Activos financieros no corrientes (Nota 14) | 15.426 | 207 | Ajustes por valoración (Nota 19) | (65.787) | (53.991) |
| Activos por impuestos diferidos (Nota 21) | 75.545 | 51.351 | Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante | (54.154) | (45.793) |
| Otros activos no corrientes (Nota 14) | 24.922 | 26.556 | Dividendo a cuenta | - | (16.233) |
| Total activo no corriente | 2.424.578 | 2.385.270 | Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante | 508.847 | 566.999 |
| | | | Intereses minoritarios (Nota 17) | 266.920 | 268.459 |
| | | | Total patrimonio neto | 775.767 | 835.458 |
| ACTIVO CORRIENTE: | | | PASIVO NO CORRIENTE: | | |
| Existencias (Nota 13) | 1.010.095 | 1.173.814 | Provisiones no corrientes (Nota 18) | 29.500 | 18.731 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14) | 34.014 | 58.213 | Pasivos financieros no corrientes: | | |
| Ciudadanos por ventas y prestaciones de servicios | 10.675 | 20.685 | Deudas con entidades de crédito (Nota 19) | 1.912.629 | 1.434.517 |
| Otros deudores (Nota 21) | 3.172 | 11.306 | Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 20) | 191.496 | 81.611 |
| Activos por impuesto corriente (Nota 21) | 2.503 | 19.150 | Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21) | 23.185 | 40.184 |
| Otros activos financieros corrientes (Nota 14) | 1.871 | 955 | Otros pasivos no corrientes (Nota 20) | 23.174 | 22.619 |
| Otros activos corrientes | 188.989 | 139.982 | Total pasivo no corriente | 2.179.984 | 1.597.662 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15) | 1.251.319 | 1.424.105 | PASIVO CORRIENTE: | | |
| Total activo corriente | 3.675.897 | 3.809.375 | Provisiones corrientes (Nota 18) | 3.744 | 7.010 |
| | | | Pasivos financieros corrientes: | | |
| | | | Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 19) | 501.359 | 984.838 |
| | | | Otros pasivos financieros corrientes (Nota 20) | 32.722 | 71.723 |
| | | | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20) | 112.845 | 188.692 |
| | | | Proveedores | 45.724 | 102.291 |
| | | | Otros acreedores (Nota 21) | 5.632 | 4.295 |
| | | | Pasivos por impuesto corriente (Nota 21) | 18.120 | 17.406 |
| | | | Otros pasivos corrientes (Nota 20) | | |
| | | | Total pasivo corriente | 720.146 | 1.376.255 |
| TOTAL ACTIVO | 3.675.897 | 3.809.375 | TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 3.675.897 | 3.809.375 |

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS**

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

| | 2009 | 2008 |
|---|-----------------|-----------------|
| Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23-a) | 298.548 | 402.298 |
| Otros ingresos de explotación (Nota 23-b) | 31.179 | 41.110 |
| Variación de existencias de productos terminados o en curso | (115.003) | (99.357) |
| Aprovisionamientos (Nota 23-c) | (19.301) | (75.064) |
| Gastos de personal (Nota 23-d) | (17.526) | (22.230) |
| Otros gastos externos (Nota 23-c) | (54.788) | (60.401) |
| Variación de provisiones de tráfico (Nota 23-i) | (28.801) | (80.647) |
| Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Nota 4-w) | 52.836 | 25.344 |
| Resultados por enajenación de inmovilizado | (94) | - |
| Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10) | (34.186) | (34.049) |
| Otros resultados | (190) | (738) |
| BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN | 112.694 | 96.266 |
| Ingresos financieros (Nota 23-f) | 5.099 | 12.088 |
| Gastos financieros (Notas 19 y 23-f) | (110.216) | (133.894) |
| Gastos financieros capitalizados (Notas 10 y 13) | 5.696 | 15.348 |
| Diferencias de cambio | 1.620 | (9) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Nota 23-h) | 123 | 18.628 |
| RESULTADO FINANCIERO | (97.678) | (87.841) |
| Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 23-e) | (2.554) | (3.454) |
| Pérdidas netas por deterioro (Nota 10) | (80.368) | (45.472) |
| BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS | (67.906) | (40.501) |
| Impuestos sobre las ganancias (Nota 21) | 14.112 | 11.891 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | (53.794) | (28.610) |
| Atributable a: | | |
| Accionistas de la Sociedad Dominante | (54.154) | (45.793) |
| Intereses minoritarios (Nota 17) | 360 | 17.183 |
| Beneficio por acción (Nota 6): | | |
| De operaciones continuadas €/acc | | |
| Básico | (0,197) | (0,169) |
| Diluido | (0,197) | (0,169) |

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos
forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

| | (Debe) / Haber | |
|---|-----------------|-----------------|
| | 31.12.09 | 31.12.08 |
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | (53.794) | (28.610) |
| INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO | | |
| Por cobertura de flujos de efectivo | (37.584) | (55.943) |
| Diferencias de conversión | (1.660) | (281) |
| Efecto impositivo | 7.762 | 11.789 |
| | (31.482) | (44.435) |
| TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS: | | |
| Por coberturas de flujos de efectivo | 24.783 | (4.481) |
| Efecto impositivo | (5.138) | 708 |
| | 19.645 | (3.773) |
| TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS | (65.631) | (76.818) |
| a) Atribuidos a la entidad dominante | (65.224) | (89.883) |
| b) Atribuidos a intereses minoritarios | (407) | 13.065 |

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2009.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Miles de Euros)

| | | Miles de Euros | | | | | | | | | |
|----------------|---------------|-----------------------------------|-----------------|---------------------------|------------|------------------------|-------------------------|--------------------|---|------------------------|------------------|
| Capital Social | Prima Emisión | Reservas de la Sociedad Dominante | Valores Propios | Reservas de Consolidación | Coberturas | Diferencias Conversión | Resultado del Ejercicio | Dividendo a Cuenta | Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante | Intereses Minoritarios | Total Patrimonio |
| 66.570 | 215.851 | 341.981 | (36.436) | 37.686 | (9.669) | (29) | 140.444 | (65.672) | 690.326 | 288.374 | 978.900 |
| - | - | - | - | (106) | (43.703) | (281) | (45.793) | - | (89.883) | 13.065 | (76.818) |
| - | - | 19.471 | - | 51.313 | - | - | (70.764) | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | (69.660) | 65.872 | (3.788) | (9.922) | (13.710) |
| - | - | - | - | - | - | - | - | (16.233) | (16.233) | (7.281) | (23.514) |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (2.966) | (2.966) |
| - | - | 3 | (5.573) | (3.279) | (309) | - | - | - | (5.570) | - | (5.570) |
| - | - | (827) | - | (3.638) | - | - | - | - | (3.588) | (12.672) | (16.260) |
| 66.570 | 215.851 | 360.628 | (42.009) | 81.976 | (53.681) | (310) | (45.793) | (16.233) | 566.999 | 268.459 | 835.458 |
| - | - | - | - | - | (9.410) | (1.660) | (54.154) | - | (65.224) | (407) | (65.631) |
| - | - | (6.815) | - | - | - | - | 62.028 | - | - | - | - |
| - | - | - | - | (53.211) | - | - | (16.233) | 16.233 | - | (6.756) | (6.756) |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (4.356) | (4.356) |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | 161 | 13.965 | 13.965 |
| - | - | (28.016) | 38.171 | 161 | - | - | - | - | 10.153 | 13.804 | 10.153 |
| - | - | - | - | 1.816 | (533) | - | - | - | 1.283 | (3.822) | (2.539) |
| - | - | - | - | (4.332) | (193) | - | - | - | (4.525) | (2) | (4.527) |
| 66.570 | 215.851 | 323.795 | (3.838) | 26.410 | (63.917) | (1.970) | (54.154) | - | 508.847 | 268.920 | 775.767 |

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2009

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Miles de Euros)

| | 31.12.09 | 31.12.08 |
|--|------------------|------------------|
| 1 Resultados antes de impuestos | (67.906) | (40.501) |
| 2 Ajustes del resultado | 190.809 | 273.790 |
| a) Amortización del inmovilizado | 34.186 | 34.049 |
| b) Otros ajustes del resultado | 156.623 | 239.741 |
| 3 Cambios en el capital corriente | 3.944 | (196.919) |
| a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes | 182.340 | 54.278 |
| b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes | (178.396) | (251.197) |
| 4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | 4.515 | (79.020) |
| a) Cobro de dividendos | 35 | 701 |
| b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios | 4.480 | (79.721) |
| c) Otros cobros/Pagos de actividades de explotación | - | - |
| A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN | 131.362 | (42.650) |
| 1 Pago por inversiones: | (191.281) | (213.824) |
| a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio | (2.512) | (30.682) |
| b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias | (184.460) | (179.028) |
| c) Otros activos financieros | (4.309) | (4.114) |
| d) Otros activos | - | - |
| 2 Cobros por desinversiones: | 102.034 | 86.266 |
| a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio | - | 101 |
| b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias | 98.783 | 80.609 |
| c) Otros activos financieros | 3.251 | 5.556 |
| 3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión: | 3.690 | 27.706 |
| a) Cobros de intereses | 3.690 | 4.642 |
| b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión | - | 23.064 |
| B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN | (85.557) | (99.852) |
| 1 Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio: | 24.118 | (8.621) |
| a) Emisión | 15.582 | - |
| b) Amortización | (1.617) | (2.956) |
| c) Adquisición | (3.838) | (5.903) |
| d) Enajenación | 13.991 | 338 |
| 2 Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero: | 101.312 | 304.624 |
| a) Emisión | 1.066.333 | 1.152.007 |
| b) Devolución y amortización | (965.021) | (847.383) |
| 3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros Instrumentos de patrimonio | (11.112) | (37.363) |
| 4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación | (111.970) | (142.883) |
| a) Pagos de intereses | (111.970) | (117.262) |
| b) Otros cobros/pagos por operaciones de financiación | - | (25.621) |
| C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN | 2.348 | 115.867 |
| D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS | 854 | (127) |
| E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES | 49.007 | (26.762) |
| F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO | 139.982 | 166.744 |
| G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO | 188.989 | 139.982 |

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2009

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

1. Actividad del Grupo Realia

Las Sociedades del Grupo detalladas en los Anexos I y II se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Dichas actividades se desarrollan en España, Francia, Portugal, Polonia y Rumania.

La Sociedad matriz se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.L.U. y Planiges, S.A. (algunos minoritarios). Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de Realia Business, S.A. de los ejercicios correspondientes. Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A. aprobó la reestructuración del Grupo, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada Realia Patrimonio, S.L.U., participada en un 100% por Realia Business, S.A., y a la que se aportó la actividad patrimonial del Grupo Realia.

RB Business Holding, S.L. era una sociedad participada al 50%, respectivamente, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y Corporación Financiera Caja Madrid.

Con fecha 19 de febrero de 2009 la Junta General Extraordinaria acordó la disolución sin liquidación de RB Business Holding, S.L. El Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. (sociedad absorbida) adoptó con fecha 12 de marzo de 2009 el acuerdo de aprobar y proponer a la Junta General de socios de la sociedad la fusión inversa por absorción con Realia Business, S.A. (sociedad absorbente), con disolución y extinción de la sociedad absorbida. Con fecha 9 de junio de 2009 las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades absorbente y absorbida aprobaron el proyecto de fusión inversa, el cual fue elevado a público el 10 de septiembre de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de septiembre de 2009. El impacto contable de dicha fusión es nulo en relación con las cuentas consolidadas de Realia Business, S.A.

Como consecuencia de dicho acuerdo de fusión:

- La fusión se acogió al procedimiento previsto en los artículos 234 y 235 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- El tipo de canje de las acciones fue determinado sobre la base del valor real del patrimonio de las sociedades intervinientes y resultó ser de 141.461.924 acciones de Realia Business, S.A. por el total de 300.000.000 participaciones de RB Business Holding, S.L. En particular, los socios de la Sociedad Absorbida percibieron, de conformidad con la citada ecuación de canje, acciones en la Sociedad Absorbente en la siguiente proporción:
 - Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., titular de 150.000.000 participaciones de RB Business Holding, S.L. de un euro de valor nominal cada una de ellas, recibió 70.730.962 acciones de Realia Business, S.A. de veinticuatro céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas.

- Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A., titular de 150.000.000 participaciones de RB Business Holding, S.L. de un euro de valor nominal cada una de ellas, recibió 70.730.962 acciones de Realía Business, S.A. de veinticuatro céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas.
- Asimismo, la valoración realizada determinó que no se entregara complemento alguno en dinero a los Socios de la Sociedad Absorbida.
- Al tratarse una fusión inversa, es decir, una fusión en la que la Sociedad Absorbida era titular de 141.461.924 acciones de la Sociedad Absorbente, no fue necesario que la Sociedad Absorbente ampliara capital, por cuanto dichas 141.461.924 acciones recibidas por Realía Business, S.A. como consecuencia de la fusión, se entregaron en unidad de acto y en la proporción descrita a los socios de RB Business Holding, S.L.
- Se aprobaron como balances de fusión los correspondientes al 31 de diciembre de 2008, en los que se ponía de manifiesto que los únicos activos y pasivos exigibles de la Sociedad Absorbida eran las citadas 141.461.924 acciones de Realía Business, S.A. que se entregaron a los Socios de la Sociedad Absorbida, 3.070 euros por créditos fiscales frente a la Hacienda Pública, efectivo por importe de 71.692 euros y pasivo exigibles por importe de 12.828 euros. No existían por tanto, bienes susceptibles de amortización.

El objeto social y actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía Business del ejercicio 2009, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Realía Business (que se detallan en los Anexos I y II), han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 2010.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realía al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2009 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2009 por otros auditores distintos de los de Realía Business, S.A.:

- Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (SIIC de Paris) y sociedades dependientes (PricewaterhouseCoopers Audit y Société d'expertise comptable S.A.)

El porcentaje de participación que Realía Business, S.A. ostenta en esta sociedad al 31 de diciembre de 2009 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 9 de junio de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2009, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Moneda de valoración

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.s.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores- para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 9, 10 y 13).
- El importe de determinadas provisiones (Notas 14 y 18).

Para la determinación de las pérdidas por deterioro se han tomado como base las tasaciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2009 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

La consolidación ha sido realizada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que Realía Business, S.A. ejerce el control de las políticas financieras y operativas de una entidad, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

Negocios en gestión conjunta

El Grupo desarrolla negocios de gestión conjunta mediante la participación en empresas controladas conjuntamente por alguna o algunas sociedades del Grupo Realía Business con otras ajenas al Grupo, así como la participación en uniones temporales de empresas y comunidades de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexos II y III).

Sociedades asociadas

Las sociedades relacionadas en el Anexo II en las que Realía Business, S.A. no ejerce control pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el balance de situación consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas", al valor teórico contable de la participación. La participación en el resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

e) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realía (formado por Realía Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2009 y 2008 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2009 no se han producido incorporaciones en el perímetro y/o conjunto consolidable.

En los Anexos I, II y III de esta Memoria se detallan estas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas (que incluye la denominación, domicilio y la proporción de participación en el capital).

Durante el ejercicio 2008 se incorporaron al perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

| Sociedad/Subgrupo | Domicilio |
|--------------------------|------------------|
| Realía Contesti, S.R.L. | Bucarest |
| Realía Zarea, S.R.L. | Bucarest |
| Guillena Golf, S.L. | Madrid |

Con fecha 1 de febrero de 2008, las sociedades Realia Business, S.A. y Realia Romania, S.R.L. (100% participada de la anterior), adquirieron el 99% y 1%, respectivamente, de la sociedad SC Parnu Real State, S.R.L., posteriormente denominada Realia Contesti, S.R.L. con domicilio en Bucarest (Rumania).

El coste de la inversión ascendió a 12.298 miles de euros, siendo el desglose de la plusvalía asignada el siguiente:

| | Miles de euros |
|----------------------------------|----------------|
| Precio de compra | 12.298 |
| Valor teórico contable | 9.884 |
| Total plusvalía neta | 2.414 |
| Impuesto diferido | 460 |
| Plusvalía total asignada | 2.874 |
| <i>Asignación de plusvalías:</i> | |
| Existencias | 2.874 |

La aportación de esta sociedad en las cuentas anuales del ejercicio 2008, sin considerar el coste financiero de la adquisición, asciende a unos activos de 13.802 miles de euros y unas pérdidas después de impuestos atribuibles a la Sociedad Dominante de 2.218 miles de euros.

Con fecha 21 de enero de 2008, las sociedades Realia Business, S.A. y Realia Romania, S.R.L., constituyeron la sociedad Realia Zarea, S.R.L. con domicilio en Bucarest (Rumanía), de la que participan en un 99% y 1%, respectivamente. El coste de la inversión ascendió 4.325 miles de euros, y la aportación de la misma, un resultado de 132 miles de euros de pérdidas.

Con fecha 20 de junio de 2008, la sociedad Realia Business, S.A. constituyó junto con Hato Verde Golf, S.L. la sociedad Guillena Golf, S.L., con domicilio en Sevilla (España), asumiendo una participación del 75%. En agosto de 2008, Realia Business adquirió el 25% restante, ascendiendo el coste total de la inversión a 800 miles de euros, siendo su aportación un resultado de 245 miles de euros de pérdidas.

Durante el ejercicio 2009 no se han producido incorporaciones en el perímetro y/o conjunto consolidable.

En los Anexos I, II y III de esta Memoria se detallan estas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas (que incluye la denominación, domicilio y la proporción de participación en el capital).

Salidas del perímetro de consolidación

En el mes de julio del ejercicio 2009 Realia Business, S.A. ha procedido a liquidar la sociedad Astaco, S.A., y por tanto su participación en la misma (50%).

Durante el mes de diciembre de 2009 se ha producido la salida del perímetro de consolidación de la sociedad asociada Marina San Antonio Abad, S.L. derivada de la venta de la participación (50%) por la Sociedad Dominante.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto del grupo como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

Durante el ejercicio 2008 no se produjeron salidas del perímetro de consolidación.

Otras variaciones en el perímetro de consolidación

Mediante diversas operaciones de compra venta de acciones realizadas durante el ejercicio 2009 por la sociedad del Grupo Realia Patrimonio, se ha procedido a la compra neta del 0,18% efectivo adicional del capital social de SIIC de París mediante la compra neta de 12.502 acciones. El importe total neto de la compra ha ascendido a 1.845 miles de euros.

En el mes de junio de 2009 la sociedad Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (SIIC de Paris, cabecera del grupo SIIC) ha llevado a cabo un proceso de ampliación de capital en el cual se han suscrito un total de 774.236 acciones nuevas, de las que 689.076 acciones han sido suscritas por la sociedad Realía Patrimonio. El importe total de la ampliación de capital suscrita por el Grupo ha ascendido a 117.997 miles de euros, mediante la compensación del crédito que mantenían con la Sociedad del Grupo Realía Patrimonio, S.L.U. y ha supuesto incrementar la participación en un 1,68%.

Al 31 de diciembre de 2009, el porcentaje de participación efectiva en el Grupo SIIC de Paris una vez considerado el efecto de la reducción de la autocartera en dicho Grupo, asciende al 84,83%.

En el mes de abril de 2009 la sociedad RyG- 55 ha llevado a cabo un proceso de ampliación de capital en el cual se han suscrito un total de 364 participaciones sociales nuevas. La Sociedad dominante del Grupo, tenedora de la participación, no ha acudido a dicha ampliación, lo que ha supuesto la disminución del porcentaje de participación en un 3,3% hasta situarse en el 53,4% al 31 de diciembre de 2009.

Durante los meses de febrero y marzo del ejercicio 2008 la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. procedió a la compra del 2,66% adicional del capital social de SIIC de Paris mediante la compra de 51.014 acciones. Dicha compra se ha materializado mediante la adquisición de dos paquetes accionariales en los meses mencionados que suponían el 2,07%, y 0,59% respectivamente del capital social de SIIC de Paris. El importe total de la compra ascendió a 15.263 miles de euros, y el desglose de la plusvalía asignada es el siguiente:

| | Miles de euros |
|----------------------------------|----------------|
| Precio de compra | 15.263 |
| Valor teórico contable (al 2,6%) | 8.494 |
| Total plusvalía neta | 6.769 |
| Impuesto diferido | 677 |
| Plusvalía total asignada | 7.446 |

Al 31 de diciembre de 2008, el porcentaje de participación efectiva en el Grupo SIIC de Paris una vez considerado el efecto de la reducción de la autocartera en dicho Grupo, ascendía al 82,97%.

En el mes de octubre del ejercicio 2008 Realía Business procedió a la compra del 0,58% del capital social de la sociedad Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A., que quedaba en manos de minoritarios, pasando esta última a formar parte del Grupo en el 100%.

g) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2008 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

No obstante lo anterior, hasta el ejercicio 2009 la Sociedad provisionaba el valor en libros de sus inversiones inmobiliarias y existencias hasta su valor de mercado, obtenido de las tasaciones realizadas por expertos independientes.

En el ejercicio 2009, ante la falta de definición de la normativa NIIF sobre este particular, la Sociedad ha seguido lo establecido por la consulta 7 del Boletín 80 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la cual indica los criterios aplicables para contabilizar el deterioro de inversiones inmobiliarias y existencias por parte de las empresas inmobiliarias. En este sentido, la mencionada consulta establece que el valor en uso de las inversiones inmobiliarias y el valor neto de realización de las existencias inmobiliarias no tienen por qué ser idénticos al valor razonable (valor de mercado), al atender dichos conceptos a factores específicos

de la entidad, fundamentalmente a la capacidad para imponer precios por encima o por debajo del mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes (de construcción o comercialización) diferentes a los de la generalidad de empresas del sector.

Considerando lo anterior, y dado que se considera que la Sociedad tiene dichas capacidades específicas diferenciales, se ha solicitado a los expertos independientes el cálculo de los valores en uso y valores netos de realización de sus inversiones inmobiliarias y existencias, respectivamente.

Sobre la base de dichos valores y de acuerdo con los planes de negocio de la Sociedad sobre sus inversiones inmobiliarias y sobre la entrada en el proceso productivo de sus existencias, en el ejercicio 2009 la Sociedad ha ajustado el valor en libros de determinadas inversiones inmobiliarias y existencias hasta su valor en uso o valor neto de realización, respectivamente, en lugar de hasta su valor razonable (valor de mercado), obtenidos todos ellos de las mencionadas tasaciones de expertos independientes.

La aplicación de esta metodología ha supuesto un menor cargo por deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 por importe de 23.433 miles de euros, respecto al que hubiera sido registrado si se hubieran ajustado las inversiones inmobiliarias y existencias a su valor de mercado (véanse Notas 10 y 13), pero en ningún caso ha supuesto la reversión de provisiones dotadas en ejercicios anteriores.

La Sociedad considera este cambio metodológico como un cambio de estimación y no como un cambio de criterio, motivo por el cual no ha procedido a reexpresar comparativamente las cuentas anuales de 2008.

En las Notas 10 y 13 se incluye información adicional sobre el valor en uso y el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de la pérdida del ejercicio 2009 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

| | Miles de Euros |
|-------------------------------------|-----------------|
| Resultados de ejercicios anteriores | (37.637) |
| Total | (37.637) |

Durante el ejercicio 2009 no se ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía Business correspondientes al ejercicio 2009 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. Algunos de los bienes del inmovilizado material reflejan el efecto de la actualización practicada al amparo del Real Decreto ley 7/1996, de 7 de junio.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

| | Coefficientes de amortización |
|---|--------------------------------------|
| Edificios (en alquiler y uso propio) y otras construcciones | 1% - 4% |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 4% - 25% |
| Otro inmovilizado | 5% - 25% |

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos de valoración y amortización los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en el apartado anterior de esta misma Nota. Asimismo, con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo ha seguido el criterio de no revalorizar ninguno de sus bienes en los cierres contables.

Según se indica en el apartado p) de esta misma Nota, desde el ejercicio 2008 el Grupo ha cambiado sus criterios de contabilización de gastos financieros en inmovilizado y existencias.

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable lo determina la Sociedad tomando como valores de referencia información de mercado prestada por servicios externos independientes, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 10, refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

Las plusvalías asignadas como consecuencia de la adquisición de SIIC de París realizada durante el ejercicio 2006, que ascendieron a 312.286 miles de euros, se encuentran registradas en inversiones inmobiliarias, y se amortizan en función de la vida útil residual de los activos a los que están asignadas, a excepción de las correspondientes a los terrenos en los que están construidos los inmuebles mencionados, que ascendieron aproximadamente a 166.065 miles de euros. La imputación de las plusvalías de activos aportados por SIIC de París se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes obtenidas para todos los inmuebles al 30 de junio de 2006.

Con fecha 30 de diciembre de 2006 se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 4"), con entrada en vigor el 1 de julio de 2007, en la cual se establece, entre otros aspectos, lo siguiente:

1. La participación máxima a ostentar por parte de un sólo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen. Se establece un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma. Con fecha 24 de noviembre de 2008 el Senado francés aprobó la reforma del régimen SIIC ampliando el plazo para disminuir la participación por debajo del 60% del capital, hasta finales del ejercicio 2009 (Véase Nota 4.ñ).
2. Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC durante más de un año y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición será de aplicación a los dividendos a partir de 1 de julio de 2007

Esta nueva figura impositiva no aplica si el accionista es a su vez una SIIC o un vehículo extranjero con un estatus similar, entendiendo por tal que estén sujetos a una obligación de distribución de los beneficios.

A 31 de diciembre de 2009 Realía Patrimonio, S.L.U. (sociedad tenedora de las acciones de la sociedad SIIC de París) ha realizado las modificaciones oportunas para cumplir los criterios establecidos por dicha figura impositiva de forma que no queden sujetas a dicha imposición. Este hecho ha supuesto la reversión del impuesto diferido activado sobre las plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias procedentes de la compra de SIIC de París por importe de 23.346 miles de euros, el pasivo por Impuesto diferido asociado por importe de 18.912 miles de euros (véase Nota 21), cuya diferencia minorará las Reservas de consolidación por importe de 4.434 miles de euros.

d) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo Realía Business revisa los importes en libros de sus activos materiales, inmateriales y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la pérdida por deterioro de valor se considera una reducción de valor.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro de valor se considera un incremento de valor.

En el ejercicio 2009, la Sociedad ha ajustado el valor de sus inversiones inmobiliarias a su valor de mercado, y en determinados casos, hasta su valor en uso, con límite del mercado a 31 de diciembre de 2008 (véanse Notas 2.h y 10).

e) **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de resultados.

f) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.).

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Según se indica en el apartado p) de esta misma Nota, en el ejercicio 2008 el Grupo cambió sus criterios de contabilización de gastos financieros en inmovilizado y existencias.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Promociones terminadas" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

En el ejercicio 2009, la Sociedad ha ajustado el valor de determinadas existencias inmobiliarias hasta su valor neto de realización (véanse Notas 2.h y 13), con el límite del valor de mercado a 31 de diciembre de 2008.

g) Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

h) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación al cierre del ejercicio.

i) Activos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del grupo se clasifican como:

- Activos financieros negociables: son aquéllos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por la propia sociedad.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como "a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias".

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a "coste amortizado". Los activos financieros negociables y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

j) Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Diferencias de conversión

La conversión a euros de las cuentas anuales de sociedades extranjeras expresadas en otra moneda se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del periodo.
- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado el método del tipo de cambio de cierre, se incluyen netas de impuestos en el epígrafe "Ganancias acumuladas y otras reservas" e "Intereses minoritarios" del Patrimonio Neto del balance consolidado adjunto.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto minorados por los costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Para que un derivado financiero se considere de cobertura en Grupo Realía Business necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

- De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").
- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").
- La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir parcialmente estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente "Swaps". Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la deuda financiera variable se encuentra protegida en un 40,24% y 39,85% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés (véase Nota 19).

Los derivados contratados por Grupo Realía al 31 de diciembre de 2009, cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2009 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por valoración" dentro del patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto.

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad Dominante mantiene 1.871.023 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 3.838 miles de euros (2,05 €/acción).

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2009.

m) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos del NIC 37.

Las provisiones –que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable– se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad dominante mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado, de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 4.360 y 3.884 miles de euros respectivamente. Igualmente la Sociedad dispone de una póliza de seguro que cubre aquellas cantidades que exceden del máximo legal de aportación a fondos de pensiones de los trabajadores hasta el porcentaje establecido.

ñ) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aforados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Régimen fiscal en España

Con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2007 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, acogerse al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital (véase Anexo I).

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante recibió de la Agencia tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo al n.º 135/07.

Régimen fiscal de las SIIC en Francia

El régimen SIIC, régimen fiscal de las Sociedades de Inversiones Inmobiliarias Cotizadas, (SIIC –“*Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées*”-) fue aprobado en 2002 por el legislador francés con el objetivo de establecer un régimen de inversión en empresas inmobiliarias competitivo con el de otros países europeos. SIIC de París 8^{ème} y SIIC de París, sociedad participada y dominante respectivamente del Grupo SIIC, decidieron acogerse, respectivamente en 2003 y en 2004, a dicho régimen y, en este marco, proceder, el 1 de enero de 2003 y 2004 respectivamente, a una revalorización por las plusvalías fiscales latentes a los inmuebles destinados a alquiler. Dicho acogimiento supuso registrar el pasivo correspondiente al importe del impuesto de salida (“*taxe de sortie*”) a un tipo de imposición del 16,5% de las plusvalías fiscales latentes por los inmuebles en arrendamiento.

Esta revalorización se hizo sobre la base de tasaciones de expertos independientes a precios netos de vendedor, en bloque, realizadas a 31 de diciembre de 2002 y 2003 respectivamente para SIIC de París 8^{ème} y SIIC de París.

Esta opción de acogerse al régimen SIIC dio lugar a la exigibilidad de un impuesto de salida (“*exit tax*”) de 24.600 miles de euros, que fue pagado en su totalidad entre los ejercicios 2003 y 2007.

Hasta el 1 de julio de 2007, los resultados originados en el régimen SIIC, que estaban exentos de impuestos en determinadas condiciones de distribución, no estaban sujetos a tributación en el impuesto sobre las ganancias ni en el país de origen (Francia), ni dan lugar a impuesto diferido alguno en la repatriación a la Sociedad Dominante.

Con fecha 30 de diciembre de 2006 se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC (“SIIC 4”), con entrada en vigor el 1 de julio de 2007, en la cual se establece, entre otros aspectos, lo siguiente:

1. La participación máxima a ostentar por parte de un sólo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen. Se establece un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma.

2. Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC durante más de un año y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición será de aplicación a los dividendos a partir de 1 de julio de 2007.

Esta nueva figura impositiva no aplica si el accionista es a su vez una SIIC o un vehículo extranjero con un estatus similar, entendiéndose por tal que estén sujetos a una obligación de distribución de los beneficios.

Con fecha 24 de noviembre de 2008 el Senado francés aprobó la reforma del régimen SIIC ampliando el plazo para disminuir la participación por debajo del 60% del capital, hasta finales del ejercicio 2009. Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo ostenta una participación por encima del límite establecido, lo que implica que el régimen SIIC queda en "suspense" durante el ejercicio 2010, la cual, una vez llegada dicha fecha sin la correspondiente disminución de la participación hasta el límite referido, supondrá la pérdida definitiva del status SIIC.

Los principales impactos para el grupo de la eventual pérdida del régimen SIIC, serían la pérdida de los beneficios fiscales que otorga el mismo, pasando dicha sociedad a tributar por el régimen general de tributación de las sociedades francesas y la necesidad de registrar un impuesto diferido por las plusvalías asignadas a los activos de SIIC de París, cuyo valor neto contable al 31.12.09 asciende a 169.842 miles de euros.

Los administradores prevén disminuir la participación en SIIC de París por debajo del 60 % antes de 31 de diciembre de 2010.

Las razones que han aconsejado esta decisión están relacionadas con la situación de los mercados inmobiliarios y de valores internacionales, que en los dos últimos ejercicios no han permitido una colocación del exceso de participación en SIIC de París que reflejara el valor real de la compañía, y no implicara una sustancial pérdida de valor para sus accionistas.

o) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

p) Costes por intereses

Desde el ejercicio 2008, con los objetivos de homogeneizar el tratamiento contable en las cuentas anuales consolidadas al seguido en las cuentas anuales individuales en las que desde 1 de enero de 2008 con carácter obligatorio deben capitalizarse los gastos financieros, y teniendo en cuenta la adopción por la Unión

Europea de la nueva NIC 23- costes por intereses, que establece también la obligatoriedad de dicho tratamiento contable para ejercicios que se cierren con posterioridad al 1 de enero de 2009, pero permitía expresamente su aplicación anticipada, el Grupo Realía decidió cambiar de criterio contable, pasando a aplicar anticipadamente la NIC 23 revisada, y capitalizando los gastos financieros incurridos durante la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo. La aplicación de esta norma, ha supuesto un impacto en los ejercicios 2009 y 2008 de 5.696 y 15.348 miles de euros, respectivamente, de menores pérdidas del ejercicio antes de impuestos (3.558 y 3.799 miles de euros, respectivamente, por capitalización en inversiones inmobiliarias y 2.138 y 11.549 miles de euros, respectivamente, en existencias).

q) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

r) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

s) Saldos y transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del balance de situación. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realía Polska Inwestycje, Z.O.O, Włanów Realía SP Z.O.O., Realía Romania, S.R.L., Realía Contesti, S.R.L., y Realía Zarea, S.R.L., no siendo significativos.

t) Activos y pasivos corrientes

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Existencias | 774.885 | 811.219 |
| Total activos corrientes | 774.885 | 811.219 |
| Deudas con entidades de crédito | 406.746 | 74.502 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 25.318 | 87.525 |
| Total pasivos corrientes | 432.064 | 162.027 |

Con motivo de la reestructuración empresarial de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2007 mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L.U." y su incorporación al Mercado de Valores desde junio de 2007, el Grupo procedió a la modificación de la estructura de financiación y refinanció la deuda bancaria correspondiente a la actividad patrimonial, articulándose la misma en un crédito sindicado con recurso limitado a los activos, clasificado como "Deudas con entidades de crédito no corrientes" (véase Nota 19).

Asimismo en el ejercicio 2009, el Grupo ha cerrado la refinanciación de su deuda bancaria correspondiente a la actividad de promoción inmobiliaria, articulándose la misma en un crédito sindicado, clasificado dentro de los epígrafe "Deudas con entidades de crédito no corrientes" y "Deudas con entidades de crédito corrientes", en función de si están garantizados con activos financieros o con existencias de suelo, respectivamente los activos determinados como garantías (véase Nota 19).

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (y los grupos de enajenación) clasificados como mantenidos para la venta se presentan valorados al menor importe entre el que figuran en libros y el valor razonable menos el coste de venta.

Los activos no corrientes y los grupos de enajenación se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recupera a través de una operación de venta y no a través de un uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de enajenación) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Durante el ejercicio 2008, la sociedad procedió a reclasificar los activos que a 31 de diciembre de 2007 aparecían clasificados en el epígrafe Activos no corrientes mantenidos para la venta al epígrafe Inversiones inmobiliarias, del balance consolidado adjunto, por un valor neto de 30.539 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no hay activos no corrientes mantenidos para la venta.

v) Costes repercutidos a inquilinos

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2009 y 2008 han ascendido a 28.023 y 26.691 miles de euros respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

w) Ventas de Patrimonio Inmobiliario

El Grupo registra en el epígrafe "Resultado por ventas de patrimonio inmobiliario" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Precio de venta de Inversiones inmobiliarias | 106.187 | 81.852 |
| Coste en libros | (45.854) | (54.929) |
| Costes de la transacción | (7.497) | (1.579) |
| Ingresos netos | 52.836 | 25.344 |

x) Resultado de actividades interrumpidas

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.

Durante los ejercicios 2009 y 2008 el Grupo no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.

5. Adopción de normas e interpretaciones emitidas vigentes y no vigentes

5.1. Normas e interpretaciones efectivas en el presente periodo

Durante el ejercicio anual 2009 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

NIIF 8 Segmentos operativos.-

Esta norma deroga la NIC 14. La principal novedad de la nueva norma radica en que la NIIF 8 requiere a una entidad la adopción del "enfoque de la gerencia" para informar sobre el desempeño financiero de sus segmentos de negocio. Generalmente la información a reportar será aquella que la Dirección usa internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y asignar los recursos entre ellos.

La aplicación de la NIIF 8 no ha supuesto la redefinición de los segmentos operativos reportables por el Grupo (véase Nota 7), no habiendo tenido ningún impacto en los resultados o la situación financiera del mismo.

Revisión de la NIC 23 Costes por intereses.-

El principal cambio de esta nueva versión revisada de la NIC23 (véase Nota 4-p) es la eliminación de la opción del reconocimiento inmediato como gasto de los intereses de la financiación relacionada con activos que requieren un largo periodo de tiempo hasta que están listos para su uso o venta. El Grupo aplicó esta norma de forma anticipada en el ejercicio 2008.

Revisión de la NIC 1 Presentación de estados financieros.-

La nueva versión de esta norma tiene el propósito de mejorar la capacidad de los usuarios de estados financieros de analizar y comparar la información proporcionada en los mismos. Estas mejoras permitirán a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios que actúan como tales (como dividendos y recompra de acciones) de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios (como transacciones con terceras partes o ingresos o gastos imputados directamente al patrimonio neto). La norma revisada proporciona la opción de presentar partidas de ingresos y gastos y componentes de otros ingresos totales en un estado único de ingresos totales con subtotaes, o bien en dos estados separados (un estado de ingresos separado seguido de un estado de ingresos y gastos reconocidos).

También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función más claramente.

Los impactos de esta norma serán básicamente de presentación y desglose.

NIIF 7 Instrumentos financieros – Información a revelar La modificación fundamental de NIIF7 es la ampliación de determinados desgloses relacionados con el valor razonable y con el riesgo de liquidez, siendo en el caso de los primeros el más relevante la obligación de desglosar los instrumentos financieros valorados a valor razonable conforme a la jerarquía de cálculo del mismo.

5.2. Normas e interpretaciones emitidas no vigentes en el presente periodo

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las siguientes son las normas e interpretaciones *más significativas* que habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

| | | Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de |
|---|---|---|
| Normas y modificaciones de normas: | | |
| Revisiones de NIIF3 | Combinaciones de negocios | 1 de julio de 2009 |
| Modificación de NIC 27 | Estados financieros consolidados y Separados | 1 de julio de 2009 |
| Modificación NIC 39 | Elementos designables como partida cubierta | 1 de julio de 2009 |
| Modificación NIC 32 | Clasificación derechos sobre Acciones | 1 de febrero de 2010 |
| Proyectos de Mejoras 2009 (2) | Mejoras no urgentes a los IFRS | 1 de enero de 2010 |
| Modificación NIIF 2 (2) | Pagos basados en acciones dentro del grupo | 1 de enero de 2010 |
| NIIF 9 (2) | Instrumentos financieros: clasificación y valoración | 1 de enero de 2013 |
| Revisión NIC 24 (2) | Información a relevar sobre partes relacionadas | 1 de Enero de 2011 |
| Interpretaciones: | | |
| CINIIF 16 | Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero | 1 de julio de 2009 |
| CINIIF 12 (1) | Acuerdos de concesión de servicios | 1 de enero de 2010 |
| CINIIF 17 (1) | Distribución de activos no monetarios a accionistas | 1 de noviembre de 2009 |
| CINIIF 15 (1) | Acuerdos para la construcción de inmuebles | 1 de enero de 2010 |
| CINIIF 18 (1) | Activos recibidos de clientes | 1 de noviembre de 2009 |
| Modificación CINIIF 14 (2) | Anticipos de pagos mínimos obligatorios | 1 de enero de 2011 |
| CINIIF 19 (2) | Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio | 1 de julio de 2010 |

- (1) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.
- (2) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Los Administradores están evaluando los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas, pero en cualquier caso consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

6. Beneficio básico y diluido por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

| | 2009 | 2008 |
|--|----------------|----------------|
| Resultado neto del ejercicio (miles de euros) | (54.154) | (45.793) |
| Resultado neto del ejercicio de operaciones continuadas (miles de euros) | (54.154) | (45.793) |
| Número medio ponderado de acciones en circulación | 275.505.300 | 271.378.570 |
| Beneficio básico por acción (euros) | (0,197) | (0,169) |
| Beneficio básico por acción de operaciones continuadas (euros) | (0,197) | (0,169) |

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7. Información por segmentos

a) *Criterios de segmentación*

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2009 y 2008; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2009 el Grupo Realía Business centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Venta de promociones inmobiliarias y suelo.
2. Alquileres de patrimonio en renta.
3. Otros.

En el segmento "Otros" se incluyen los ajustes de eliminación.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del grupo se ubican fundamentalmente en España y Francia, aunque el Grupo Realía Business desarrolla actividades en otros países (Polonia, Rumania y Portugal).

b) *Bases y metodología de la información por segmentos de negocio*

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos, incluyendo, no obstante, los resultados por la venta de patrimonio inmovilizado. Asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El gasto del segmento debe incluir la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

El resultado del segmento se presenta después de los ajustes correspondientes a intereses minoritarios.

Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-w) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4-v), dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23-a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por actividades.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

Información de segmentos principales

| | Miles de Euros | | | | | | | |
|---|--|-----------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | Venta de promociones inmobiliarias y suelo | | Alquileres de patrimonio en renta | | Otros | | Total Grupo | |
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| INGRESOS- | | | | | | | | |
| Ventas externas | 147.744 | 253.724 | 234.819 | 215.029 | | - | 382.563 | 468.753 |
| Ventas entre segmentos | 3.462 | 2.032 | 1.094 | 1.383 | (4.556) | (3.415) | - | - |
| Total ingresos | 151.206 | 255.576 | 235.913 | 216.412 | (4.556) | (3.415) | 382.563 | 468.753 |
| RESULTADOS - | | | | | | | | |
| Resultado venta cartera | (10) | 27 | (84) | 18.601 | - | - | (94) | 18.628 |
| Resultado de explotación | (41.244) | (31.760) | 153.938 | 128.026 | - | - | 112.694 | 96.266 |
| Resultado financiero | (33.485) | (34.662) | (64.193) | (53.179) | - | - | (97.678) | (87.841) |
| Participación del resultado en empresas asociadas | (2.554) | (3.454) | - | - | - | - | (2.554) | (3.454) |
| Pérdidas netas por deterioro | (1.550) | (3.580) | (78.818) | (41.892) | - | - | (80.368) | (45.472) |
| Resultado antes de impuestos | (78.833) | (73.456) | 10.927 | 32.955 | - | - | (67.906) | (40.501) |
| Impuestos sobre beneficios | 21.285 | 21.773 | (7.173) | (9.882) | - | - | 14.112 | 11.891 |
| Intereses minoritarios | (2.283) | 2.706 | 2.643 | 14.477 | - | - | 360 | 17.183 |
| Resultado de segmento | (55.265) | (54.389) | 1.111 | 8.596 | - | - | (54.154) | (45.793) |

Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

| | Miles de Euros | | | | | | | |
|---|--|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | Venta de promociones inmobiliarias y suelo | | Alquileres de patrimonio en renta | | Otros | | Total Grupo | |
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Otra información: | | | | | | | | |
| Adiciones de activos fijos | 343 | 518 | 187.675 | 178.510 | - | - | 188.018 | 179.028 |
| Amortizaciones | (775) | (759) | (33.411) | (33.290) | - | - | (34.186) | (34.049) |
| Pérdidas por deterioro de valor reconocidas en resultados | (14.942) | (88.920) | (79.303) | (41.961) | - | - | (94.245) | (130.881) |
| Balance de situación: | | | | | | | | |
| Activo- | | | | | | | | |
| Activos por segmentos | 1.134.681 | 1.300.319 | 2.526.460 | 2.500.643 | (83.775) | (92.672) | 3.577.366 | 3.708.290 |
| Participaciones en empresas asociadas | 98.531 | 101.085 | - | - | - | - | 98.531 | 101.085 |
| Activo total consolidado | 1.233.212 | 1.401.404 | 2.526.460 | 2.500.643 | (83.775) | (92.672) | 3.675.897 | 3.809.375 |
| Pasivo- | | | | | | | | |
| Pasivos por segmentos | 1.233.212 | 1.401.404 | 2.526.460 | 2.500.643 | (83.775) | (92.672) | 3.675.897 | 3.809.375 |
| Pasivo total consolidado | 1.233.212 | 1.401.404 | 2.526.460 | 2.500.643 | (83.775) | (92.672) | 3.675.897 | 3.809.375 |

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

| | Miles de Euros | | | | | |
|--------------|----------------|----------------|------------------|------------------|--|----------------|
| | Ingresos | | Activos Totales | | Adiciones al inmovilizado material y activos intangibles | |
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| España | 306.543 | 385.093 | 2.421.612 | 2.473.304 | 152.417 | 162.373 |
| Francia | 70.642 | 77.709 | 1.202.273 | 1.276.948 | 35.562 | 16.588 |
| Portugal | 5.376 | 5.950 | 17.360 | 22.317 | 19 | 12 |
| Resto | 2 | - | 24.650 | 36.806 | 20 | 55 |
| Total | 382.563 | 468.752 | 3.665.895 | 3.809.375 | 188.018 | 179.028 |

8. Activos intangibles

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

| | Miles de Euros Otros Activos Intangibles |
|--|---|
| Coste - | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | 2.662 |
| Adiciones | 318 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 2.980 |
| Adiciones | 510 |
| Traspasos | 40 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 3.530 |
| Amortización acumulada - | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | (1.597) |
| Dotaciones | (266) |
| Traspasos | (20) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | (1.883) |
| Dotaciones | (275) |
| Traspasos | (45) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | (2.203) |
| Pérdidas por deterioro - | |
| Saldos a 1 de enero de 2008 | (55) |
| Traspasos | 20 |
| Al 31 de diciembre de 2008 | (35) |
| Traspasos | 19 |
| Al 31 de diciembre de 2009 | (16) |
| Activo intangible neto - | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 1.062 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 1.311 |

El saldo a 31 de diciembre de 2009 y 2008 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a un importe de 1.886 y 1.228 miles de euros respectivamente.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

| | Miles de Euros | | |
|--|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| | Construcciones, Plantas y Equipos | Otro Inmovilizado | TOTAL |
| Coste - | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | 11.695 | 7.922 | 19.617 |
| Adiciones | 6 | 650 | 656 |
| Retiros | (52) | (199) | (251) |
| Variaciones tipo cambio | - | (9) | (9) |
| Entradas/salidas de perímetro | 4 | - | 4 |
| Saldos al 31 de diciembre 2008 | 11.653 | 8.364 | 20.017 |
| Adiciones | 19 | 157 | 176 |
| Retiros | (44) | (438) | (482) |
| Traspasos | (1.199) | (83) | (1.282) |
| Otros | (125) | - | (125) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 10.304 | 8.000 | 18.304 |
| Amortización acumulada - | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | (1.776) | (5.221) | (6.997) |
| Dotaciones | (149) | (529) | (678) |
| Retiros | 5 | 19 | 24 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | (1.920) | (5.731) | (7.651) |
| Dotaciones | (91) | (508) | (599) |
| Retiros | - | 402 | 402 |
| Traspasos | (415) | 26 | (389) |
| Otros | 2 | - | 2 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | (2.424) | (5.811) | (8.235) |
| Pérdidas por deterioro - | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | (40) | - | (40) |
| Retiros | 40 | - | 40 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | - | - | - |
| Dotaciones | (226) | - | (226) |
| Traspasos | (1) | - | (1) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | (227) | - | (227) |
| Activo material neto - | | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 9.733 | 2.633 | 12.366 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 7.653 | 2.189 | 9.842 |

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Construcciones, planta y equipo" asciende a 2.996 y 3.579 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos incluidos en el detalle de "Construcciones, plantas y equipos" del Grupo al 31 de diciembre de 2009 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 24.321 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009 y 2008 no se realizaron adiciones ni traspasos significativos en el epígrafe "Inmovilizado material" y se han registrado bajas, clasificadas en el apartado de "otros", por importe de 123 miles de euros netos, correspondiente a la desactivación del impuesto diferido activado asociado a las plusvalías provenientes de la compra de la sociedad SIIC de París, según se indica en la Nota 4-c.

El inmovilizado material del Grupo ubicado fuera de territorio español corresponde fundamentalmente a la Sociedad SIIC de París y corresponde a sus oficinas centrales situadas en Place Vendôme (París) activadas por un valor neto de 2.124 y 3.230 miles de euros en los ejercicios 2009 y 2008, respectivamente.

10. Inversiones inmobiliarias-

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | | | | |
|--|--------------------------|---------------------|-------------------------|---------------|---------------------------------|
| | Propiedades de inversión | Otras instalaciones | Construcciones En curso | Anticipos | Total Inversiones Inmobiliarias |
| Coste: | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | 1.932.695 | 168.670 | 206.494 | 31.916 | 2.339.775 |
| Adiciones | 84.418 | 474 | 88.756 | 4.406 | 178.054 |
| Retiros | (65.706) | (4.780) | (6) | - | (70.492) |
| Trasposos | 61.994 | 4.674 | (50.878) | (23.575) | (7.785) |
| Trasposos activos destinados a la venta | 28.270 | 3.882 | - | - | 32.152 |
| Traspaso desde Existencias | 15.721 | - | - | - | 15.721 |
| Entradas/salidas de perímetro | 1.289 | - | 2.260 | - | 3.549 |
| Saldos a 31 de diciembre 2008 | 2.058.681 | 172.920 | 246.626 | 12.747 | 2.490.974 |
| Adiciones | 121.838 | 1.723 | 59.484 | 4.287 | 187.332 |
| Retiros | (43.495) | (725) | (10.804) | - | (55.024) |
| Trasposos | 87.685 | 6.241 | (80.084) | (12.600) | 1.242 |
| Otros | (19.214) | - | (4.730) | - | (23.944) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 2.205.495 | 180.159 | 210.492 | 4.434 | 2.600.580 |
| Amortización acumulada: | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | (160.678) | (70.265) | - | - | (230.943) |
| Dotaciones | (24.085) | (9.020) | - | - | (33.105) |
| Retiros | 11.476 | 2.955 | - | - | 14.431 |
| Trasposos | 6.821 | (652) | - | - | 6.169 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | (166.466) | (76.982) | - | - | (243.448) |
| Dotaciones | (23.834) | (9.478) | - | - | (33.312) |
| Retiros | 7.546 | 467 | - | - | 8.013 |
| Trasposos | 234 | 181 | - | - | 415 |
| Otros | 721 | - | - | - | 721 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | (181.799) | (85.812) | - | - | (267.611) |
| Pérdidas por deterioro: | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | (6.372) | - | - | - | (6.372) |
| Dotaciones | (45.472) | - | - | - | (45.472) |
| Retiros | (3.039) | - | - | - | (3.039) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | (54.883) | - | - | - | (54.883) |
| Dotaciones | (75.390) | - | (4.752) | - | (80.142) |
| Retiros | 373 | - | 682 | - | 1.055 |
| Trasposos | 5.841 | - | (5.839) | - | 2 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | (124.059) | - | (9.909) | - | (133.968) |
| Inversiones Inmobiliarias netas: | | | | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 1.837.332 | 95.938 | 246.626 | 12.747 | 2.192.643 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 1.899.637 | 94.347 | 200.583 | 4.434 | 2.199.001 |

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a un importe de 16.016 y 134 miles de euros respectivamente, correspondientes al epígrafe de "Otras instalaciones".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2009 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 2.885.855 miles de euros.

El valor razonable de todos los activos del inmovilizado destinados al arrendamiento y uso propio del Grupo a 31 de diciembre de 2009 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 2.910.176 miles de euros.

En los ejercicios 2009 y 2008 la metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

En cualquier caso, la situación actual del mercado inmobiliario podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Existen inversiones inmobiliarias, cuya venta no está contemplada en los planes de negocio del grupo, cuyo valor en uso de acuerdo con los tasadores independientes, es superior al valor de mercado, al atender el primero a factores específicos de la entidad, fundamentalmente su capacidad para imponer precios por encima o por debajo del mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes diferentes a los de la generalidad del sector.

Según se indica en la Nota 2.h, la Sociedad ha provisionado dichos activos hasta su valor en uso, lo que ha supuesto una pérdida por deterioro inferior en 4.900 miles de euros a la que hubiera resultado de haber provisionado los mismos hasta su valor de mercado, sin que haya supuesto la reversión de provisiones dotadas en ejercicios anteriores.

Propiedades de inversión y otras instalaciones

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el coste de los solares en el epígrafe "Propiedades de inversión" asciende a 1.065.914 y 1.008.635 miles de euros, respectivamente.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2009 han sido las siguientes:

- La adquisición del inmueble Torre Porta Fira por la sociedad Realía Patrimonio. El importe total de la compra ascendió a 130.914 miles de euros, de los que había registrados anticipos por 12.600 miles de euros.

Los retiros efectuados en el ejercicio 2009, corresponden a las siguientes operaciones:

- Venta del Centro Comercial Nervión Plaza por parte de la sociedad Realía Patrimonio. El precio de venta ascendió a 93.821 miles de euros, habiendo obtenido una plusvalía de 53.347 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta.
- La sociedad SIIC de París ha procedido a la venta de los inmuebles para arrendamiento Bessiers y Rue de Ampere, así como la venta parcial del inmueble Le Belvedere. El precio de venta de los mismos fue

de 3.676, 7.882 y 939 miles de euros, respectivamente, habiendo obtenido un resultado por estas enajenaciones de 357 y 118 miles de euros de pérdida, y 41 miles de euros de beneficio, respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta.

- Se han registrado bajas por importe de 23.223 miles de euros netos, correspondiente a la desactivación del impuesto diferido activado asociado a las plusvalías provenientes de la compra de la sociedad SIIC de París, según se indica en la Nota 4-c.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio, son los siguientes:

- Ante la finalización de la construcción del centro comercial Plaza Nueva en mayo de 2009, y el comienzo de su explotación por la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, el importe total de la construcción ha sido traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 71.831 y 5.359 miles de euros respectivamente. Las activaciones del ejercicio en dicho centro comercial han ascendido a 22.187 miles de euros. Asimismo, se han activado 3.579 miles de euros en un terreno anejo al centro comercial, que está pendiente de desarrollo.

Los movimientos más significativos ocurridos durante el ejercicio 2008 fueron los siguientes:

Las altas del periodo correspondieron a la adquisición del inmueble Avenida de Bruselas por la sociedad Realía Patrimonio y a las adquisiciones de los inmuebles de Alfonso XII, 30 y Musgo 1-3, por la sociedad Hermanos Revilla. El importe total de las adquisiciones ascendió a 39.095, 25.535 y 18.114 miles de euros, respectivamente, habiéndose activado en su totalidad como inversiones inmobiliarias.

Los retiros efectuados en el ejercicio 2008, correspondieron a las siguientes operaciones:

- Venta del inmueble Ronda de Atocha por parte de la sociedad Hermanos Revilla. El precio de venta ascendió a 26.727 miles de euros, habiendo obtenido una plusvalía de 20.126 miles de euros.
- La sociedad SIIC de París procedió a la venta de los inmuebles para arrendamiento Monceau, Roquepine, Arcade y Hauteville, así como la venta parcial del inmueble Le Belvedere. El precio de venta de los mismos fue de 240, 22.150, 1.904, 27.400 y 3.430 miles de euros, respectivamente, habiendo obtenido un resultado por estas enajenaciones de 70, 1.803, 18, 2.973 y 352 miles de euros, respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.
- En marzo de 2008, la sociedad Realía Patrimonio procedió a la firma de un contrato de compraventa del inmueble para arrendamiento Aguacate, por importe de 40.549 miles de euros. Ante el incumplimiento de las condiciones suspensivas establecidas en dicho contrato, la Sociedad procedió a registrarse como resultado del ejercicio las cantidades recibidas a cuenta de la compra, no reembolsables al comprador. El resultado obtenido por esta enajenación fue de 10.938 miles de euros, que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2008, son los siguientes:

- Ante la finalización de la construcción del centro comercial La Noria en junio de 2008 y las obras de remodelación del inmueble Manuel Becerra en julio de 2008, los importes totales activados fueron traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 43.731 y 3.522 miles de euros respectivamente, ante el comienzo de su explotación por la sociedad Realía Patrimonio. Asimismo, fue traspasado al epígrafe "Terrenos y construcciones" por importe de 3.098 miles de euros, un terreno anejo al centro comercial, que está pendiente de desarrollo.
- Traspaso de los inmuebles registrados al 31 de diciembre de 2007 como "Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas" por 30.539 miles de euros, al epígrafe "Propiedades de inversión", del balance de situación consolidado adjunto.
- La sociedad Realía Business traspasó al epígrafe "Propiedades de inversión" existencias correspondientes al Campo de Golf Hato Verde, sito en Sevilla, cuya explotación comenzó en septiembre de 2008, por un importe neto de 12.682 miles de euros.

Construcciones en curso

Las adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" de los ejercicios 2009 y 2008 corresponden fundamentalmente a:

- La activación en los ejercicios 2009 y 2008 de gastos del desarrollo del Proyecto del C.C. Plaza Nueva en Leganés por importe de 25.766 y 40.337 miles de euros respectivamente, traspasado durante el ejercicio a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones", realizados por la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.
- La activación en los ejercicios 2009 y 2008 en Nasozena de los gastos de construcción del C.C. As Cancelas en Santiago de Compostela por importes de 4.548 y 24.465 miles de euros, respectivamente. Conforme a lo establecido en la NIIF 3, en el ejercicio 2008 se procedió a ajustar la plusvalía generada en 2007 por la adquisición, por importe de 2.378 miles de euros, consecuencia de la elevación al bruto de las plusvalías generadas por dicha adquisición.
- La activación en 2009 en SIIC de París de los gastos de construcción del edificio de oficinas Montrouge por importe de 24.704 miles de euros.
- La activación en 2008 en Realia Patrimonio de los gastos de construcción del C.C. La Noria de Murcia por importe de 6.215 miles de euros (traspasado durante el ejercicio 2008 a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 20.241 y 3.522 miles de euros respectivamente).
- La activación en el ejercicio 2008 de los gastos de remodelación del inmueble Manuel Becerra por importe de 4.202 miles de euros, que ha sido traspasado durante dicho ejercicio al epígrafe "Propiedades de inversión" por importe de 23.500 miles de euros.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso al 31 de diciembre de 2009 y 2008, un importe de 131.993 y 152.117 miles de euros respectivamente corresponde al valor de los solares.

Conforme la NIC 23 revisada, desde el ejercicio 2008 se ha procedido a la capitalización prospectiva de intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración, al comienzo del ejercicio, era superior a doce meses. El importe capitalizado en los ejercicios 2009 y 2008 ha ascendido a 3.558 y 3.799 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Ubicación, grado de ocupación y usos

El inmovilizado del Grupo ubicado fuera de territorio español corresponde fundamentalmente a:

| Sociedad | Tipología de uso | País | Miles de euros | |
|--|---------------------|----------|------------------|------------------|
| | | | 2009 | 2008 |
| Grupo SIIC de París | Oficinas | Francia | 1.151.914 | 1.213.674 |
| Setecampos Sociedade Imobiliaria, LDA. | Centro Comercial | Portugal | 5.024 | 7.010 |
| Realia Polska Inwestyche, S.P. ZOO | Otras instalaciones | Polonia | 14 | 16 |
| | | | 1.156.952 | 1.220.700 |

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler por zonas geográficas es el siguiente:

| | M ² alquilables S/R | | % Ocupación | |
|-----------|--------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Madrid | 278.648 | 228.989 | 96,28% | 98,74% |
| París | 125.619 | 126.695 | 94,63% | 94,26% |
| Barcelona | 60.739 | 28.780 | 59,73% | 98,98% |
| Logroño | 36.332 | - | 100% | - |
| Sevilla | 8.735 | - | 96,81% | - |
| Otros | 53.079 | 114.117 | 79,30% | 95,70% |
| | 563.152 | 498.581 | 90,62% | 96,69% |

La disminución en cuanto al porcentaje de ocupación entre los ejercicios 2009 y 2008 de las oficinas de Barcelona responde fundamentalmente al incremento del número de metros cuadrados alquilables como consecuencia de la adquisición e inicio de comercialización, en el mes de julio del ejercicio 2009, de la Torre Porta Fira.

La superficie de los inmuebles por tipología de usos es la siguiente:

| | M ² alquilables S/R | | % Usos | |
|------------------|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Oficinas | 392.236 | 361.352 | 69,65% | 72,48% |
| Comercial – Ocio | 134.584 | 100.897 | 23,90% | 20,23% |
| Logístico | 36.332 | 36.332 | 6,45% | 7,29% |
| | 563.152 | 498.581 | 100,00% | 100,00% |

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo rentas derivadas de gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2009 y 2008 a 180.216 y 176.906 miles de euros aproximadamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas, salvo las pérdidas por deterioro, ascendieron a 71.600 y 70.081 miles de euros, aproximadamente.

Las únicas cargas que gravan las inversiones inmobiliarias son créditos hipotecarios sobre los siguientes inmuebles:

| | Miles de Euros | |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Edificio c/ Salvador de Madariaga | 14.024 | 18.030 |
| Edificio Avenue Percier | - | 7.838 |
| Edificio 142 Hausmann | 8.650 | 8.850 |
| Edificio Malesherbes | 1.258 | 1.308 |
| Edificio 141 Hausmann | 3.875 | 3.970 |
| | 27.807 | 36.996 |

Todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados, incluso la eventual pérdida de alquileres por causa de un siniestro.

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 37.107 y 63.665 miles de euros respectivamente, que corresponden fundamentalmente a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.

El apartado de "Pérdidas por deterioro" de las "Propiedades de inversión" presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2009 y 2008:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Edificios de Realia Business, S.A. | 8.209 | 6.659 |
| Edificios de Realia Patrimonio, S.L. | 30.019 | 3.787 |
| Edificios de Hermanos Revilla, S.A. | 8.390 | 5.649 |
| Edificios de Setecampos, Sociedade Inmobiliaria, L.D.A | 4.615 | 2.790 |
| Edificios de SIIC de Paris | 72.826 | 35.998 |
| | 124.059 | 54.883 |

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Saldo inicial | 54.883 | 6.372 |
| Adiciones | 75.390 | 45.472 |
| Adiciones/ retiros (netos) por traspasos | (6.214) | 3.039 |
| Saldo final | 124.059 | 54.883 |

Durante los ejercicios 2009 y 2008 se han registrado las pérdidas por deterioro, en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en las Notas 2.h y 4.c.

11. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | | |
|--|---|-------------------------|----------------|
| | Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. | Ronda Norte Denia, S.L. | TOTAL |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | 104.453 | 97 | 104.550 |
| Resultados del ejercicio | (3.500) | 46 | (3.454) |
| Otros | (11) | - | (11) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 100.942 | 143 | 101.085 |
| Resultados del ejercicio (Nota 23-e) | (2.554) | - | (2.554) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 98.388 | 143 | 98.531 |

El valor de mercado de los activos inmobiliarios de las empresas asociadas mencionadas, se encuentran incluidos por nuestro porcentaje de participación en la tasación reflejada en la nota 13 y realizada por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al grupo.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad dominante no mantiene saldos deudores ni acreedores con sociedades puestas en equivalencia ni ha realizado transacciones significativas con las mismas durante los ejercicios.

12. Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo Realia Business ejerce el control conjuntamente con otros socios externos al Grupo. Estos negocios se han consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2-d. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en entidades que adoptan distintas fórmulas jurídicas.

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2009 y 2008, de los diversos negocios y activos de gestión conjunta (en miles de euros):

| | Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes | |
|--------------------------------------|---|--------|
| | 2009 | 2008 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 12.057 | 6.171 |
| Beneficio de Explotación | 1.991 | 1.065 |
| Activos no corrientes | 4 | 2 |
| Activos corrientes | 35.249 | 39.556 |
| Pasivos no corrientes | 0 | 72 |
| Pasivos corrientes | 6.369 | 15.376 |

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de inmovilizado material para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de inmovilizado material formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

Adicionalmente, los negocios gestionados mediante uniones temporales de empresas y comunidades de bienes suponen para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada. En cambio, la participación en sociedades mercantiles tales como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada limita la responsabilidad de los socios partícipes a la participación en el capital de dichas sociedades multigrupo.

13. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2009 y 2008, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

| | Miles de Euros | | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 2009 | | | 2008 | | |
| | Coste | Provisión | Neto | Coste | Provisión | Neto |
| Terrenos y solares | 794.280 | (93.093) | 701.187 | 829.683 | (86.717) | 742.966 |
| Materiales Diversos | 70 | (60) | 10 | 79 | (60) | 19 |
| Obras en curso de construcción de ciclo corto | 16.287 | (372) | 15.915 | 123.867 | (865) | 123.002 |
| Obras en curso de construcción de ciclo largo | 78.468 | (4.770) | 73.698 | 68.430 | (177) | 68.253 |
| Edificios construidos | 222.278 | (6.782) | 215.496 | 239.437 | (3.592) | 235.845 |
| Anticipos a proveedores | 3.789 | - | 3.789 | 3.729 | - | 3.729 |
| Total | 1.115.172 | (105.077) | 1.010.095 | 1.265.225 | (91.411) | 1.173.814 |

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en 2009 y 2008 por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 1.639.364 y 2.011.848 miles de euros, respectivamente. En estos importes se incluyen la valoración a mercado, a su porcentaje de participación, de las existencias correspondientes a empresas asociadas (Nota 11).

La valoración de las existencias de la Sociedad ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Para el cálculo de dicho valor de mercado, se ha utilizado el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el período a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Existen activos, cuyo valor neto de realización, de acuerdo con la mencionada tasación, es superior a su valor de mercado obediendo dicha diferencia, a que en el valor neto de realización están presentes factores específicos de la entidad, fundamentalmente, su capacidad para imponer precios de venta por encima o debajo de mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes de construcción o comercialización diferentes a la generalidad de empresas en el sector. En consecuencia (véase Nota 2.h), la Sociedad ha provisionado, en su caso, dichas existencias hasta el valor neto de realización, lo que ha supuesto una pérdida por deterioro inferior en 18.533 miles de euros a la que hubiera resultado de haber provisionado las mismas hasta su valor de mercado, sin que haya supuesto ninguna reversión de provisiones dotadas en ejercicios anteriores.

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 en los epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

| | Miles de Euros | | | | | |
|--|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|
| | Terrenos y solares | Promociones en Curso de ciclo corto | Promociones en Curso de ciclo largo | Edificios construidos | Elementos incorporables | Total |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | 730.582 | 244.828 | 169.142 | 126.083 | 60 | 1.270.695 |
| Variaciones del perímetro de consolidación | 12.757 | - | - | - | - | 12.757 |
| Variaciones en el tipo de cambio | (2.069) | - | - | - | - | (2.069) |
| Adiciones | 54.043 | 87.729 | 31.311 | 750 | 26 | 173.859 |
| Bajas | (18.433) | - | (268) | (159.316) | (7) | (178.024) |
| Traspasos | 52.803 | (208.690) | (131.755) | 271.920 | - | (15.722) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | 829.683 | 123.867 | 68.430 | 239.437 | 79 | 1.261.496 |
| Variaciones del perímetro de consolidación | - | - | - | - | - | - |
| Variaciones en el tipo de cambio | (943) | - | (2) | - | - | (945) |
| Adiciones | 9.344 | 10.461 | 9.813 | 485 | 5 | 30.108 |
| Bajas | (43.804) | (58) | - | (135.400) | (14) | (179.276) |
| Traspasos | - | (117.983) | 227 | 117.756 | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2009 | 794.280 | 16.287 | 78.468 | 222.278 | 70 | 1.111.383 |

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:

| | Miles de Euros | | |
|---|------------------------|--------------|---------------|
| | Provincia | 2009 | 2008 |
| Realia Business, S.A.: | | | |
| Sabadell | Barcelona | - | 15.083 |
| Fuente San Luis | Valencia | - | 6.130 |
| Hato Verde | Sevilla | 173 | 4.807 |
| Patraix | Valencia | - | 6.063 |
| Arroyo de la Encomienda | Valladolid | - | 1.976 |
| Nueva Condomina | Murcia | - | 1.795 |
| Los Prados de Alfidén | Zaragoza | 481 | - |
| El Saboyal de San Mateo de Gallego | Zaragoza | 119 | - |
| San Gregorio | Zaragoza | 127 | - |
| Nou Nazareth | Alicante | 133 | - |
| Plazas Glorias | Barcelona | 175 | - |
| La Puebla de Alfidén | Zaragoza | 526 | - |
| El Nou Lledoner | Barcelona | 1.002 | 1.305 |
| Pinto U-51 | Madrid | - | 1.042 |
| Villa Martinet | Tarragona | - | 1.021 |
| Valdebebas | Madrid | 3.657 | 1.849 |
| Realia Contesti: | | | |
| Contesti | Bucarest | 1.008 | 477 |
| Noralia: | | | |
| Villanueva del Pitamo | Sevilla | 148 | - |
| Nasozena: | | | |
| C.C. As Cancelas | Santiago Compostela | 185 | - |
| Wilanow Realia Polska SP Z.O.O.: | | | |
| Wilanowska | Varsovia | 387 | 266 |
| RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L.: | | | |
| Remate las Cañas | Guadalajara | - | 1.731 |
| Parcela TC 2.3 | Guadalajara | 127 | - |
| Parcela TC 4.1 | Guadalajara | 269 | 1.119 |
| Total | | 8.517 | 44.664 |

Las adiciones realizadas en 2009 corresponden a gastos de urbanización y otros de adecuación de terrenos y solares.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes, formalizados en arras y contratos, a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 70.971 y 116.205 miles de euros respectivamente, de los cuales 11.957 y 69.592 miles de euros se han materializado en efectivo y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008 (véase Nota 20).

En cuanto a bajas, durante el ejercicio 2009 se ha producido la resolución del contrato de permuta de unidades inmobiliarias sobre el terreno de San Antonio Abad adquirido en 2005 por un importe de 41.795 miles de euros, ante el incumplimiento de las condiciones resolutorias existentes en dicho contrato de compraventa y permuta relativas a la obtención de las correspondientes licencias. A la fecha de resolución de dicho contrato el importe total de la compra de dicho terreno se encontraba pendiente de pago en el epígrafe de "Anticipo de clientes" del pasivo del balance de situación al adjunto. Se ha obtenido un resultado positivo de 5.766 miles de euros por la operación, correspondiente básicamente a la aplicación del deterioro registrado por estos terrenos.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 por este concepto. El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados.

Asimismo, en los ejercicios 2009 y 2008 se han registrado 389 y 652 miles de euros, respectivamente, como gasto por indemnizaciones a contratistas y clientes ante la paralización en el desarrollo de determinadas promociones, asociadas a la Sociedad Dominante, registrado en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 10.644 miles de euros, habiéndose materializado en pagos 3.789 y 3.729 miles de euros respectivamente, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado adjunto.

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2009 | 2008 |
| Realia Business, S.A.: | | |
| Valdemoro R-7 | 3.267 | 3.267 |
| Resto suelos | 78 | 79 |
| Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.: | | |
| El Molar | 212 | 212 |
| Compra de suelos | 3.557 | 3.558 |
| Otros conceptos | 232 | 171 |
| Total | 3.789 | 3.729 |

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2009 y 2008 no se había producido la transmisión de la propiedad al Grupo Realía Business.

No se espera que se pongan de manifiesto minusvalías en relación con el valor de los compromisos por adquisición de suelo relacionados con estos anticipos.

Conforme la NIC 23 revisada, desde el ejercicio 2008 se ha procedido a la capitalización de intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración, al comienzo del ejercicio, era superior a doce meses, por importe de 2.138 y 11.549 miles de euros en los ejercicios 2009 y 2008, respectivamente.

Asimismo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 9.640 miles de euros, sin materializarse ningún pago, como consecuencia de estar sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas.

Todos las promociones en curso y terminadas se encuentran asegurados con un seguro "Todo riesgo construcción" durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

Provisiones de existencias

La variación de la provisión de existencias del ejercicio 2009 de la sociedad dominante asciende a 3.063 miles de euros, sobre terrenos cuya minusvalía ha sido puesta de manifiesto por las valoraciones anteriormente mencionadas.

De acuerdo con las normas contable, el Grupo tiene provisionadas todas las minusvalías de sus existencias, y no registra contablemente las plusvalías hasta el momento de su materialización efectiva, vía venta (véase Nota 4-f y 4-o).

14. Otros activos

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Clientes y deudores | 31.377 | 30.007 |
| Clientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar | 5.460 | 30.566 |
| Clientes Empresas Asociadas | - | 1 |
| Clientes y efectos impagados | 4.904 | 225 |
| Clientes de dudoso cobro | 2.450 | 1.406 |
| Deudores diversos | 3.626 | 589 |
| Provisiones | (8.571) | (2.871) |
| Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21) | 5.443 | 18.975 |
| Activos por impuestos corrientes (Nota 21) | 3.172 | 11.306 |
| Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 47.861 | 90.204 |

El saldo de efectos a cobrar en activos corrientes del balance de situación recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos que vencerán durante los ejercicios 2010 y 2009 respectivamente.

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2009 para el ejercicio 2008 y 2010 para el ejercicio 2009, se encuentran recogidos en el epígrafe de "Otros activos no corrientes" en activos no corrientes del balance de situación consolidado adjunto.

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

Activos Financieros corrientes y no corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" incluyen los siguientes conceptos:

| | Miles de Euros | | | |
|---|----------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2009 | | 2008 | |
| | No Corrientes | Corrientes | No Corrientes | Corrientes |
| Activos financieros disponibles para la venta | - | 736 | - | 758 |
| Otros activos financieros | 15.426 | 1.767 | 207 | 18.392 |
| | 15.426 | 2.503 | 207 | 19.150 |

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, las cuales no son consolidadas por tener una participación en su capital inferior al 20% o ausencia de derechos de voto. El detalle de las mismas al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

| | Sociedad | Sociedad titular | Miles de Euros |
|------------|-----------------|------------------|----------------|
| Corrientes | Cofitem-Cofimur | SIIC de París | 736 |
| | | | 736 |

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|---------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2009 | | 2008 | |
| | No Corrientes | Corrientes | No Corrientes | Corrientes |
| Créditos | 15.426 | 795 | 207 | 15.927 |
| Depósitos y fianzas | - | 625 | - | 596 |
| Intereses | - | 145 | - | 235 |
| Derivados | - | - | - | 1.348 |
| Otros | - | 202 | - | 286 |
| | 15.426 | 1.767 | 207 | 18.392 |

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el saldo registrado en el epígrafe de "Otros activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes", respectivamente, del balance de situación consolidado adjunto incluye fundamentalmente un crédito de la sociedad Retingle, S.L. con la sociedad Inmosirenis, S.L., que devenga un interés del Euribor a doce meses más 0,75% y vencimiento en noviembre de 2011 con un límite de disposición de 18.962 miles de euros. Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, el saldo dispuesto asciende a 15.399 y 15.918 miles de euros más 29 y 78 miles de euros de intereses respectivamente.

Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2009 y 2008 incluye los siguientes conceptos:

| | Miles de Euros | |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Efectos comerciales en cartera | 9.650 | 14.333 |
| Fianzas a largo plazo | 15.272 | 12.223 |
| | 24.922 | 26.556 |

Los efectos comerciales en cartera al 31 de diciembre de 2009 y 2008 corresponden al importe pendiente de cobro por la venta de suelos con vencimiento superior a doce meses, de los cuáles, 4.486 miles de euros se encuentran avalados por entidades de crédito.

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable e incluye los siguientes conceptos:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Deuda Pública con Empresas Asociadas | 22.638 | 22.966 |
| Deuda Pública con entidades de crédito | 6.014 | 10.316 |
| Tesorería | 160.337 | 106.700 |
| | 188.989 | 139.982 |

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, importes por 77.588 y 8.020 miles de euros, registrados en cuentas corrientes con entidades de crédito asociadas y ajenas al grupo, eran de uso restringido para los siguientes conceptos:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2009 | 2008 |
| <i>Entidades de crédito asociadas</i> | | |
| Reinversión (Nota 19) | 61.536 | 8.020 |
| Fondo de Reserva al servicio de la Deuda | 4.052 | - |
| | 65.588 | 8.020 |
| <i>Entidades de crédito ajenas al Grupo</i> | | |
| Amortización/Plan Negocio | 12.000 | - |
| | 77.588 | 8.020 |

El epígrafe "Tesorería" incluye 65.588 miles de euros de uso restringido para reinversión. Están sujetos a una garantía de prenda derivada del Contrato de Financiación firmado el 27 de abril de 2007 entre Realía Patrimonio, S.L.U., como entidad acreditada y un sindicato formado por 16 entidades financieras, como entidades acreditantes (Véase Nota 19). Adicionalmente, para asegurar el cumplimiento de todas las Obligaciones Garantizadas en el mismo, se constituye un derecho real de prenda sobre todas las cuentas corrientes de la sociedad del Grupo, Realía Patrimonio, S.L.U. y un fondo de reserva al servicio de la deuda por importe de 4.052 miles de euros que tiene carácter remunerado y quedará cancelado, tras la entrega de la información anual relativa al ejercicio social de 2010.

Los restantes 12.000 miles de euros, correspondientes a la matriz Realía Business, S.A. corresponden a los dividendos recibidos en el ejercicio por su filial Realía Patrimonio, S.L.U., con restricción a la disponibilidad. La Sociedad podrá destinar este importe a cubrir los desfases de su Plan de Negocio. En el supuesto de que la evolución positiva del citado plan redujese o eliminase los citados desfases, el financiado deberá destinarlo a la amortización anticipada del préstamo sindicado firmado por la sociedad matriz en septiembre de 2010.

16. Patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009 y 2008, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios.

Capital social

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El detalle a diciembre de 2009 es el siguiente:

| | Porcentaje de Participación | Miles de Euros |
|--|-----------------------------|-----------------|
| | | Importe Capital |
| Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. | 27,65% | 18.407 |
| Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. | 27,20% | 18.110 |
| Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC) | 2,42% | 1.610 |
| Corporación Financiera Hispánica (Grupo FCC) | 0,40% | 267 |
| Inmobiliaria Lualca, SL | 5,02% | 3.342 |
| Interprovincial, S.L | 5,01% | 3.333 |
| Grupo Prasa, S.A. | 5,00% | 3.331 |
| Noriega, S.A. | 5,00% | 3.328 |
| Resto (Bolsa) | 22,30% | 14.842 |
| | 100% | 66.570 |

El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines.

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital. La reserva legal no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación. El importe total de la misma asciende a 15.291 miles de euros al cierre del ejercicio 2009.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.764 y 264.740 miles de euros respectivamente.

Las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros se producen el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A.

Reserva para acciones de la Sociedad Dominante

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad Dominante debe establecer con cargo a reservas voluntarias una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias de la Sociedad Dominante en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas (véase Nota 4.I).

Valores propios

En la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de abril de 2007, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad posee 1.871.023 acciones propias representativas del 0,67% del capital de la Sociedad Dominante. El valor nominal de dichas acciones asciende a 3.838 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición 2,05 euros.

Las operaciones realizadas durante el ejercicio 2009 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

| | Acciones | Miles de Euros |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Saldo a 31/12/08 | 6.824.846 | 42.009 |
| Compras | 1.871.023 | 3.838 |
| Ventas | (6.824.846) | (42.009) |
| Saldo a 31/12/09 | 1.871.023 | 3.838 |

Con fecha 30 de julio de 2008 la Sociedad Dominante firmó un contrato de equity swap con una entidad financiera, de un año de duración. El subyacente del contrato eran las 6.824.846 acciones que la Sociedad Dominante tenía registradas en autocartera, a un precio de ejercicio de 2,95 €/acción.

En abril de 2009, la Sociedad ha procedido a la cancelación de dicho contrato anticipadamente, liquidando en el mercado la totalidad de las acciones para proceder a la devolución del contrato. La liquidación en el mercado de dichas acciones, ha generado una minusvalía de 28.018 miles de euros, que ha sido registrada en el epígrafe "Reservas" del balance de situación adjunto.

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación | (2.198) | (2.034) |
| Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A. | (1.014) | (1.166) |
| Subgrupo Planigesa | 52.950 | 41.740 |
| Wílanow Realia | (2.650) | (1.372) |
| Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. | 341 | 1.480 |
| Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A. | (2.795) | (2.219) |
| Fomento Equipamientos Inmobiliarios | (303) | (619) |
| Noralia, S.A. | 11.971 | 13.060 |
| RyG 55 Promociones Alcarreñas | 591 | 2.092 |
| Grupo SIIC de Paris | (53.757) | (17.612) |
| Setecampos Sociedade Inmobiliaria, LDA. | (176) | (424) |
| Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda | (1.337) | (3.109) |
| Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. | (180) | 5 |
| Realia Polska SP ZOO | 61 | (822) |
| Studio Residence Iberia | 389 | 964 |
| Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. | (6.961) | (3.461) |
| Realia Romania | 3 | - |
| Realia Contesti | 87 | - |
| Realia Zarea | 58 | - |
| Astaco | - | (440) |
| Servicios Índice | (1.056) | (1.029) |
| Realia Patrimonio | 31.590 | 55.393 |
| Nasozena | (178) | (168) |
| Retingle | 974 | 1.717 |
| Total | 26.410 | 81.976 |

17. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

| Descripción | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Saldo 1-1-2008 | 288.374 |
| Variaciones del perímetro de consolidación | - |
| Ampliaciones/Reducciones de capital | (2.956) |
| Ajustes por valoración | (4.118) |
| Distribución de dividendos | (17.203) |
| Variación del porcentaje de participación | (12.672) |
| Resultado del ejercicio 2007 | 17.183 |
| Otros movimientos | (149) |
| Saldo al 31-12-2008 | 268.459 |
| Variaciones del perímetro de consolidación | (3.822) |
| Ampliaciones/Reducciones de capital | 13.804 |
| Ajustes por valoración | (767) |
| Distribución de dividendos | (11.112) |
| Resultado del ejercicio 2008 | 360 |
| Otros movimientos | (2) |
| Saldo al 31-12-2009 | 266.920 |

Las sociedades integrantes del epígrafe "Intereses minoritarios" con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son las siguientes:

| | Sociedad | Porcentaje de Participación | |
|--|--|-----------------------------|--------|
| | | 2009 | 2008 |
| Nozar, S.A. | Servicios Índice, S.A | 39,92% | 39,92% |
| Estudios de Investigación y Servicio, S.L. | Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. | 49,00% | 49,00% |
| Construcciones Oteyp, S.A. | Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. | 33,33% | 33,33% |
| Hogalia, S.L. | Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. | 32,67% | 33,33% |
| Noriega, S.L. | Noralia, S.A. | 49,00% | 49,00% |
| Actividades y Desarrollos G-55, S.L. | R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L. | 46,60% | 43,31% |
| Gestión de Inmuebles y Solares, S.L. | Planiges, S.A. | 29,00% | 29,00% |
| Inmo Sirenis, S.L.U. | Retingle, S.L. | 49,90% | 49,90% |

18. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

| Descripción | Miles de Euros | | |
|----------------------------|----------------|-------------------|---------------|
| | Garantías | Otras Provisiones | Total |
| Saldo al 01-1-2008 | 21.115 | 5.196 | 26.311 |
| Adiciones | 3.165 | 4.835 | 8.000 |
| Aplicaciones | (11.000) | (4.580) | (15.580) |
| Saldo al 31-12-2008 | 13.280 | 5.451 | 18.731 |
| Adiciones | - | 17.261 | 17.261 |
| Aplicaciones | (1.041) | (5.451) | (6.492) |
| Saldo al 31-12-2009 | 12.239 | 17.261 | 29.500 |

El Grupo tiene como norma el dotar con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el importe suficiente para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años).

La provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha ha sido minorada por la Sociedad Dominante revirtiendo parte de la misma en el ejercicio 2009, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades. De la reversión total, que ha ascendido a 2.889 miles de euros, 1.041 miles de euros corresponde a la provisión registrada en el "Pasivo no corriente" y el resto, a la provisión a satisfacer en el corto plazo.

El importe registrado en "Otras Provisiones", corresponde parte a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de ventas con cobros aplazados encuadradas dentro del marco de la situación financiera actual y el resto, a otros litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros.

Provisiones corrientes

Adicionalmente, la Sociedad registra principalmente, en el epígrafe de "Provisiones corrientes" el importe de la provisión de garantías, que se estima puedan ser realizados en el corto plazo que al 31 de diciembre de 2009 asciende a un importe de 3.539 miles de euros (5.387 miles de euros en 2008).

Las "Otras provisiones" cubren los pasivos contingentes derivados de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio que ascienden a 205 miles de euros en el ejercicio 2009 (1.623 miles de euros en 2008).

19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

| | Miles de Euros | |
|---|------------------|------------------|
| | 2009 | 2008 |
| Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes | 1.324.687 | 1.127.806 |
| Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes asociadas | 587.942 | 306.711 |
| | 1.912.629 | 1.434.517 |
| Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes | 237.041 | 512.102 |
| Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes asociadas | 258.782 | 462.848 |
| Intereses de deudas | 5.536 | 9.888 |
| | 501.359 | 984.838 |
| Total | 2.413.988 | 2.419.355 |

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las deudas con entidades financieras por garantías presentaban la siguiente composición:

| Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes | Miles de euros | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2009 | | 2008 | |
| | Límite | Dispuesto | Límite | Dispuesto |
| Garantía personal y otras garantías | 141.318 | 85.458 | 1.006.753 | 877.362 |
| Garantía hipotecaria | 181.547 | 132.903 | 186.717 | 152.513 |
| Garantías Sindicado sin recurso | 1.495.882 | 1.482.300 | 1.632.000 | 1.379.592 |
| Garantías Sindicado con recurso | 1.001.086 | 707.791 | - | - |
| | 2.819.833 | 2.408.452 | 2.825.470 | 2.409.467 |
| Intereses de deudas corrientes | | 5.536 | | 9.888 |
| Total | 2.819.833 | 2.413.988 | 2.825.470 | 2.419.355 |

Atendiendo a la clasificación del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2009 y 2008, el detalle es el siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2009 | | 2008 | |
| | Préstamo | Intereses | Préstamo | Intereses |
| Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes | | | | |
| Hipotecario subrogable | 105.096 | 4.378 | 112.516 | 2.060 |
| Deuda sin recurso | 1.577.158 | 300 | 1.488.404 | 702 |
| Crédito sindicado promoción | 707.792 | 686 | - | - |
| Bilateral | 18.406 | 172 | 808.547 | 7.126 |
| Total | 2.408.452 | 5.536 | 2.409.467 | 9.888 |

Del total del saldo dispuesto de préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2009 y 2008, son saldos con empresas asociadas 846.724 y 759.559 miles de euros respectivamente, correspondientes a créditos con Caja Madrid, accionista del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2009 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito" y ascienden a 31.407 miles de euros.

En abril de 2007, la sociedad Realía Patrimonio, que en la escisión de rama de actividad de la Sociedad Dominante recibió la participación en SIIC de París y la deuda contraída en 2006 para su adquisición, procedió a la reestructuración de la deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con un total de 16 entidades de crédito, por importe máximo inicial de 1.087.000 miles de euros, que se ha visto modificado en el ejercicio 2009 a un importe máximo de 973.461 miles de euros. El tipo de interés aplicable es del Euribor más un margen inicial de 75 puntos básicos más 0,1 hasta 31 de diciembre de 2007, que a partir del ejercicio 2008 varía en función del ratio "Loan to value" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos). El crédito se encuentra instrumentado en cuatro tramos de características, importes y vencimientos distintos, correspondiendo la fecha de vencimiento final en 2017. Dichos tramos recogen la financiación de los proyectos en curso del Grupo Realía Patrimonio. El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2009 es de 973.461 miles de euros, correspondiendo el 29% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de la mencionada sociedad dependiente, vinculadas al crédito sindicado se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones se han intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes o estimados. Al 31 de diciembre de 2009 la cobertura de riesgos en variación del tipo de interés instrumentada mediante un swap en ocho tramos tiene establecido un interés medio ponderado del 4,773%.

Por su parte, SIIC de París suscribió paralelamente en abril de 2007 un crédito sindicado con un total de 16 entidades de crédito, para reestructurar su deuda financiera, y obtener financiación adicional. El importe máximo del crédito suscrito es de 545.000 miles de euros con vencimiento final en 2017. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 75 puntos básicos, más 0,1 hasta 31 de diciembre de 2007, que a partir del ejercicio 2008 es el Euribor + 0,75%. El importe dispuesto al cierre del ejercicio es de 522.420 miles de euros, correspondiendo el 22% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel.

Durante la vigencia de los mencionados contratos sindicados, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios, referenciados a Realía Patrimonio y a SIIC de París, cumpliéndose al cierre del ejercicio los ratios establecidos.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de SIIC de París, vinculadas al crédito sindicado, se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones la sociedad ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes o estimados. El tipo medio ponderado de interés fijo establecido en los cuatro tramos de esta operación se sitúa en el 4,759%.

En septiembre de 2009, la Sociedad ha cerrado el proceso de refinanciación de su actividad promotora, mediante la suscripción de un crédito sindicado con nueve entidades bancarias por un importe máximo de 1.001.087 miles de euros y con vencimiento final el 30 de diciembre de 2012.

El préstamo se encuentra instrumentado en tres tramos de características e importes distintos, el tipo de interés aplicable varía según los tramos, para los tramos A y C es el Euribor más un margen de 200 puntos básicos y para el tramo B, sólo disponible en caso de necesidades adicionales, es de Euribor más 300 puntos básicos.

El importe dispuesto a cierre del ejercicio 2009 es de 707.791 miles de euros, correspondiendo 339.738 miles de euros a entidades de crédito asociadas y el resto a otras entidades financieras.

El ratio VTL ("Value to loan"), relación entre GAV de los activos y el endeudamiento neto, exigido en el momento de la firma del contrato sindicado era del 150 %. Este ratio puede bajar en años sucesivos hasta el 125 %, por debajo de esta cifra se deberá constituir nuevas garantías que reestablezcan dicho ratio. Al cierre del ejercicio 2009, la Sociedad se encuentra en un ratio del 130,2%.

Cómo garantías de este préstamo, la Sociedad ha pignorado el 76,33% de la participación sobre su filial Realía Patrimonio, S.L.U., ha otorgado prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre suelos propiedad de la Sociedad indicados en la Nota 13. El mencionado préstamo establece, entre otras, restricciones para el pago de dividendos y para la realización de inversiones; asimismo existen ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria, entre los que destacan que, en el supuesto en que se realice un aumento de capital en la Sociedad que no de lugar a un cambio de control, las aportaciones dinerarias que realicen los nuevos accionistas se deberán destinar íntegramente a la amortización anticipada de la financiación, excepto las cantidades necesarias para cubrir posibles desviaciones en el plan de negocio. Asimismo cualquier ingreso recibido por el financiado, ya sea en forma de dividendos o como consecuencia de la enajenación de activos, no previsto en el Plan de Negocio deberá ir destinado a amortización anticipada del préstamo sindicado, excepto el reparto de dividendos de Realía Patrimonio S.L.U. que podrá ir destinado a cubrir desfases del mismo.

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2009 y 2008 aplicable al conjunto de endeudamiento del Grupo es del 2,01% y 4,13% respectivamente, antes de considerar la cobertura financiera.

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|-------------------|------------------|------------------|
| | 2009 | 2008 |
| 2009 | - | 877.419 |
| 2010 | 94.613 | 157.872 |
| 2011 | 112.743 | 41.442 |
| 2012 | 774.243 | 50.638 |
| 2013 | 45.216 | 1.291.984 |
| 2014 y siguientes | 1.387.173 | (*) |
| | 2.413.988 | 2.419.355 |

(*) En el vencimiento 2013 del año 2008, se incluyen los vencimientos de los años 2013 y siguientes.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

Los derivados se valoran a su valor razonable de acuerdo con lo indicado en la Nota 4-k.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo Realía Business tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés y de cambio. Los instrumentos utilizados, swaps en 2009 y 2008 permiten que al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 40,24% y 39,85% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés y de cambio.

El detalle de los vencimientos de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

| | Miles de Euros | | |
|-------------------------|--------------------|---------|---------|
| | Año de vencimiento | | |
| | 2012 | 2014 | Total |
| Protegida: Con swaps | 9.891 | 961.380 | 971.271 |

Los tipos de interés fijos establecidos en esta operación se sitúan, para los distintos tramos, en el 4,652%, 4,825%, 4,765%, 4,775%, y 4,23%.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2009 ha supuesto un aumento de gasto por intereses de 25.456 miles de euros mientras en 2008, supuso una disminución de 1.613 miles de euros (véase Nota 23-f).

La variación de la valoración en los ejercicios 2009 y 2008 que cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura, ha supuesto un movimiento de 12.682 y 44.012 miles de euros en el epígrafe "Ajustes por valoración" del balance de situación adjunto.

20. Otros pasivos

Otros pasivos financieros no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Derivados (Nota 19) | 85.855 | 73.172 |
| Préstamos Accionistas | 101.308 | - |
| Efectos a pagar por compra de terrenos | 4.333 | 8.439 |
| Total | 191.496 | 81.611 |

Dentro del apartado Préstamos Accionistas, se encuentra registrado el importe de 100 millones de euros de principal junto con 1.308 miles de euros de intereses devengados, correspondiente a la disposición efectuada por la sociedad Realía Business del préstamo participativo por importe máximo de 100 millones de euros, concedido por sus socios mayoritarios, asociado a la firma de la refinanciación de la deuda de dicha Sociedad (véase Nota 19).

Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Otros pasivos a pagar no corrientes | 2.406 | 2.406 |
| Fianzas y depósitos recibidos no corrientes | 20.768 | 20.213 |
| Total | 23.174 | 22.619 |

Otros pasivos financieros corrientes

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 se incluye principalmente deuda con los proveedores de inmovilizado por importe de 20.769 miles de euros, en 2008 ascendió a 62.593 miles de euros.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Proveedores empresas del grupo y asociadas | 15.431 | 33.077 |
| Proveedores por compra de suelo: | | |
| Sin instrumento de pago | 657 | 663 |
| Con efectos comerciales | 59.785 | 97.804 |
| Proveedores | 30.296 | 37.708 |
| Proveedores efectos a pagar | 6.677 | 19.440 |
| Anticipos de clientes (Notas 13 y 4-h) | 11.957 | 69.592 |
| Acreedores | 21.841 | 23.230 |
| Hacienda pública acreedora (Nota 21) | 11.925 | 9.469 |
| Pasivos por impuesto corriente (Nota 21) | 5.632 | 4.295 |
| Total | 164.201 | 295.278 |

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras de suelos, ejecuciones de obra y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Otros pasivos corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas percibidas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas.

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

Con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2007 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital (véase Anexo I).

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante recibió de la Agencia tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el n.º 135/07.

Por tanto, desde el ejercicio 2007, el Grupo Realia tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

| | Miles de Euros | | | | | | | |
|--|------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| | Activos Fiscales | | | | Pasivos Fiscales | | | |
| | Corrientes | | Diferidos | | Corrientes | | Diferidos | |
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Impuesto sobre beneficios anticipado | - | - | 31.130 | 25.609 | - | - | - | - |
| Créditos por pérdidas a compensar | - | - | 20.055 | 5.526 | - | - | - | - |
| Créditos por deducc.pdtes.aplicar Hacienda pública | - | - | 24.360 | 20.216 | - | - | - | - |
| por IVA/IGIC | 5.431 | 18.975 | - | - | 4.150 | 3.984 | - | - |
| Hacienda Pública por devolución de impuestos | 3.172 | 11.306 | - | - | - | - | - | - |
| Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades | - | - | - | - | 5.632 | 4.295 | - | - |
| Hacienda pública acreedora por IRPF | - | - | - | - | 1.336 | 486 | - | - |
| Organismos de la Seguridad Social | - | - | - | - | 791 | 178 | - | - |
| Otras entidades | 12 | - | - | - | 5.648 | 4.821 | - | - |
| Impuesto sobre beneficios diferido | - | - | - | - | - | - | 23.185 | 40.184 |
| Total | 8.615 | 30.281 | 75.545 | 51.351 | 17.557 | 13.764 | 23.185 | 40.184 |

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

| | Miles de euros | |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Impuestos Diferidos de activo | Impuestos Diferidos de pasivo |
| Saldo al 01-01-2008 | 11.544 | 51.920 |
| Derivados | 12.235 | - |
| Venta activos intragrupo | (447) | - |
| Actualización deudas comerciales | 1.380 | - |
| Inspecciones | 47 | - |
| Créditos fiscales a compensar | 25.472 | - |
| Operaciones a plazo | - | (9.795) |
| Provisiones cartera | 1.293 | 858 |
| Ajustes consolidación | - | 117 |
| Plusvalías Nasozena | - | 2.376 |
| Ventas activos financieros | - | (3.758) |
| Otros | (173) | (1.534) |
| Saldo al 31-12-2008 | 51.351 | 40.184 |
| Derivados | 2.624 | - |
| Venta activos intragrupo | 170 | - |
| Actualización deudas comerciales | (1.101) | - |
| Inspecciones | - | - |
| Créditos fiscales a compensar | 18.616 | - |
| Provisiones gastos | 4.361 | - |
| Operaciones a plazo | - | (5.115) |
| Provisiones cartera | (465) | 6.785 |
| Ajustes consolidación | - | (73) |
| Plusvalías SIIC (Nota 4.c) | - | (19.555) |
| Ventas activos financieros | - | 33 |
| Otros | (11) | 926 |
| Saldo al 31-12-2009 | 75.545 | 23.185 |

En "Otros" del ejercicio 2009 nos encontramos principalmente el importe de cuotas a pagar a empresas del grupo fiscal del ejercicio 2008.

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minora en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2009 y 2008 asciende a 14.112 y 11.891 miles de euros de ingresos, respectivamente, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

| | Miles de Euros | |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Base contable del impuesto | (67.907) | (40.501) |
| Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación | 2.554 | 3.454 |
| Diferencias permanentes | (4.516) | (12.024) |
| Compensación bases impositivas negativas | - | (3.872) |
| Diferencias temporales no activadas | 31.606 | 14.384 |
| Bases impositivas negativas no activadas | 5.641 | 4.530 |
| Resultado contable ajustado | (32.622) | (34.029) |
| Cuota (30%) | (9.787) | (10.209) |
| Deducciones | (5.473) | (3.729) |
| Impuesto sobre Sociedades devengado | (15.260) | (13.938) |
| Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicio anterior | 1.148 | 2.047 |
| Ingreso por Impuesto sobre Sociedades | (14.112) | (11.891) |

Las diferencias permanentes están formadas principalmente por el resultado de SIIC de París (exento de impuestos debido al régimen fiscal SIIC) que asciende a unas pérdidas 5.385 miles de euros (1.013 miles de euros en 2008) y las correcciones fiscales efectuadas a la plusvalía obtenida en la venta del centro comercial Nervión Plaza en diciembre de 2009 por la participada Realía Patrimonio, S.L.U. que asciende a 10.810 miles de euros (2.098 miles de euros en 2008).

Las diferencias temporales no activadas corresponden fundamentalmente a la amortización y las provisiones de activos por el valor razonable generados en el proceso de consolidación del subgrupo SIIC de París por importe de 26.136 miles de euros y de la sociedad Nasozena, S.L. por importe de 3.736 miles de euros. La Sociedad Dominante no se ha registrado el impuesto anticipado correspondiente a estos conceptos siguiendo un principio de prudencia y debido a que su periodo de recuperación es incierto y a muy largo plazo.

Durante el ejercicio 2009, el detalle de las deducciones aplicadas por el Grupo son las siguientes:

| | Miles de euros |
|--------------|----------------|
| Reinversión | 5.466 |
| Otros | 7 |
| Total | 5.473 |

El detalle de las bases impositivas pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

| Año Origen | Fecha Límite de Compensación | Miles de Euros | |
|------------|------------------------------|----------------|---------------|
| | | 2009 | 2008 |
| 1994 | 2009 | - | 55 |
| 1995 | 2010 | - | 137 |
| 1996 | 2011 | - | 133 |
| 1997 | 2012 | - | 131 |
| 1998 | 2013 | 203 | 276 |
| 1999 | 2014 | 393 | 393 |
| 2000 | 2015 | 186 | 189 |
| 2001 | 2016 | 831 | 864 |
| 2002 | 2017 | 221 | 259 |
| 2003 | 2018 | 554 | 696 |
| 2004 | 2019 | 4.341 | 4.874 |
| 2005 | 2020 | 1.375 | 1.465 |
| 2006 | 2021 | 1.744 | 1.744 |
| 2007 | 2022 | 2.678 | 2.678 |
| 2008 | 2023 | 26.055 | 20.768 |
| 2009 | 2024 | 48.605 | - |
| | | 87.186 | 34.662 |

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación.

De estas bases se aplican en el ejercicio 2008 por importe de 3.872 miles de euros. En el ejercicio 2009 en el Grupo Fiscal no ha habido aplicación de bases imponibles.

En los ejercicios 2009 y 2008 las sociedades del Grupo Realía Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A. respectivamente se han acogido a la deducción por reinversión del citado artículo, rentas por importe de 5.466 y 2.163 miles de euros respectivamente. La reinversión de rentas de 2008 y 2007 se ha producido en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las deducciones pendientes de aplicar por las sociedades que componen el Grupo ascienden a 30.484 y 26.127 miles de euros respectivamente.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2006 a 2009 para todos los impuestos Estatales que le son de aplicación. El resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos estatales que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades.

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante cerró, por todos los tributos estatales, la inspección fiscal de los ejercicios 2003, 2004 y 2005. El resultado de la actuación inspectora ha implicado la realización de ajustes en la base imponible del impuesto, con un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 de 1.057 miles de euros, básicamente por los intereses de demora derivados del diferimiento, pero en ningún caso ha sido objeto de sanción por parte de la administración tributaria.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968) | 7.096 | 31.113 |
| Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros | 90.726 | 289.119 |
| Total | 97.822 | 320.232 |

El concepto "Otros" corresponde fundamentalmente a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas. Los Administradores de las Sociedades del Grupo consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y con los litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

23. Ingresos y gastos

a) *Importe neto de la cifra de negocios*

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue.

Para el ejercicio 2009:

| | Venta de Promociones y Solares | Arrendamientos | Servicios | Otros | Total | % |
|--------------------|--------------------------------|----------------|-----------|-------|----------------|-------------|
| Madrid | 48.372 | 62.380 | - | - | 110.752 | 37,10% |
| Cataluña | 19.001 | 8.608 | - | - | 27.609 | 9,25% |
| Valencia | 28.787 | 1.646 | - | - | 30.433 | 10,19% |
| Andalucía | 30.056 | 8.018 | - | - | 38.074 | 12,75% |
| Asturias | 3.249 | - | - | - | 3.249 | 1,09% |
| Canarias | 4.368 | - | - | - | 4.368 | 1,46% |
| Castilla y León | 4.077 | 161 | - | - | 4.238 | 1,42% |
| Castilla La Mancha | 251 | 6.856 | - | - | 7.107 | 2,38% |
| Resto | 3.532 | 1.142 | - | - | 4.674 | 1,57% |
| Exterior | 4.676 | 63.368 | - | - | 68.044 | 22,79% |
| Total | 146.369 | 152.179 | - | - | 298.548 | 100% |

Para el ejercicio 2008:

| | Venta de Promociones y Solares | Arrendamientos | Servicios | Otros | Total | % |
|--------------------|--------------------------------|----------------|------------|-----------|----------------|-------------|
| Madrid | 49.059 | 59.480 | 1 | - | 108.540 | 26,98% |
| Cataluña | 51.056 | 9.697 | 116 | - | 60.869 | 15,13% |
| Valencia | 30.357 | 15 | 285 | - | 30.657 | 7,62% |
| Andalucía | 46.502 | 7.719 | 481 | - | 54.702 | 13,60% |
| Asturias | 13.946 | - | 56 | - | 14.002 | 3,48% |
| Canarias | 15.624 | - | - | - | 15.624 | 3,88% |
| Castilla y León | - | 167 | - | - | 167 | 0,04% |
| Castilla La Mancha | 16.793 | 7.485 | - | - | 24.278 | 6,03% |
| Resto | 21.848 | 1.997 | - | 28 | 23.873 | 5,93% |
| Exterior | 5.575 | 64.011 | - | - | 69.586 | 17,30% |
| Total | 250.760 | 150.571 | 939 | 28 | 402.298 | 100% |

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2009 con unas ventas de promociones, registradas en la cuenta de resultados, de 142.604 miles de euros y el 2008, con una venta de promociones y solares de 250.760 miles de euros.

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante los ejercicios 2009 y 2008 ascendieron a 152.179 y 150.571 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC del ejercicio 2009 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

| | Miles de Euros | |
|------------------------|----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Menos de un año | 153.414 | 152.506 |
| Entre dos y cinco años | 391.921 | 370.326 |
| Más de cinco años | 153.230 | 127.900 |
| Total | 698.565 | 650.732 |

b) Otros ingresos de explotación

El desglose de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Gastos repercutidos por arrendamientos y otros | 29.406 | 29.277 |
| Ingresos por servicios diversos | 1.773 | 11.833 |
| Total otros ingresos | 31.179 | 41.110 |

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008 del Grupo es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Compras de terrenos y solares | (33.612) | 57.935 |
| Variación de existencias | 36.672 | (85.166) |
| Obras y servicios realizados por terceros | 16.241 | 102.295 |
| | 19.301 | 75.064 |

La tipología de estos consumos corresponde, fundamentalmente a edificios de viviendas destinados uso residencial así como anexos tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Dentro del apartado Compras de terrenos y solares se ha registrado la baja por el terreno San Antonio Abad, ante su devolución por incumplimiento de condiciones resolutorias (Nota 13).

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2009 y 2008 del Grupo es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Arrendamientos y cánones | 483 | 724 |
| Reparaciones y conservación | 7.778 | 8.323 |
| Servicios profesionales independientes | 1.662 | 1.054 |
| Seguros | 748 | 893 |
| Servicios bancarios y similares | 121 | 366 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 1.904 | 6.001 |
| Suministros | 3.875 | 3.736 |
| Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros | 31.228 | 33.374 |
| Otros tributos | 6.956 | 5.832 |
| Otros gastos de gestión corriente | 13 | 98 |
| | 54.768 | 60.401 |

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 14.265 | 17.959 |
| Cargas sociales | 2.253 | 2.736 |
| Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1) | 476 | 600 |
| Otros gastos sociales | 532 | 935 |
| Total | 17.526 | 22.230 |

(1).- Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 186 y 228 personas respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

| | Número medio de empleados | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|------------|-----------|------------|---------------|
| | 2009 | | | | |
| | Total | Hombres | Mujeres | Nacional | Internacional |
| Directivos y Titulados Grado Superior | 71 | 52 | 19 | 65 | 6 |
| Técnicos y Titulados Grado Medio | 34 | 23 | 11 | 25 | 9 |
| Administrativos y asimilados | 52 | 11 | 41 | 50 | 2 |
| Resto personal asalariado | 29 | 29 | - | 29 | - |
| Total | 186 | 115 | 71 | 169 | 17 |

| | Número medio de empleados | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|------------|-----------|------------|---------------|
| | 2008 | | | | |
| | Total | Hombres | Mujeres | Nacional | Internacional |
| Directivos y Titulados Grado Superior | 82 | 60 | 22 | 74 | 8 |
| Técnicos y Titulados Grado Medio | 41 | 32 | 9 | 34 | 7 |
| Administrativos y asimilados | 76 | 16 | 60 | 70 | 6 |
| Resto personal asalariado | 29 | 29 | - | 28 | 1 |
| Total | 228 | 137 | 91 | 206 | 22 |

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 |
| Entidades asociadas | | |
| Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. | (2.554) | (3.500) |
| Ronda Norte Denia, S.L. | - | 46 |
| Total | (2.554) | (3.454) |

f) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|------------------|------------------|
| | 2009 | 2008 |
| Ingresos financieros: | | |
| Intereses de activos financieros | 2.665 | 4.419 |
| Otros ingresos financieros | 2.434 | 7.667 |
| | 5.099 | 12.086 |
| Gastos financieros: | | |
| Intereses de préstamos | (84.271) | (133.997) |
| Gastos netos asociados a derivados (Nota 19) | (25.534) | 1.613 |
| Diferencias de cambio | 1.620 | (9) |
| Gastos Financieros Capitalizados | 5.696 | 15.348 |
| Otros gastos financieros | (411) | (1.510) |
| | (102.900) | (118.555) |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | (22) | - |
| Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23-h) | 145 | 18.628 |
| Resultado financiero | (97.678) | (87.841) |

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

| Sociedad | Miles de Euros | | | | | |
|--|---|---------------------------------------|----------|---|---------------------------------------|----------|
| | 2009 | | | 2008 | | |
| | Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante | Resultado Atribuido a Socios Externos | Total | Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante | Resultado Atribuido a Socios Externos | Total |
| Integración global: | | | | | | |
| Realia Business, S.A. | (48.458) | - | (48.458) | (54.443) | - | (54.443) |
| R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L. | (1.609) | (1.390) | (2.999) | (439) | (410) | (849) |
| Valaise | 1.819 | - | 1.819 | - | - | - |
| Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda | (667) | - | (667) | 610 | - | 610 |
| Servicios Índice, S.A. | (22) | (21) | (43) | (27) | (26) | (53) |
| Subgrupo Planigesa | 5.254 | 8.960 | 14.214 | 10.612 | 18.396 | 29.008 |
| Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. | 108 | 210 | 318 | 980 | 1.902 | 2.882 |
| Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A. | 129 | - | 129 | 152 | - | 152 |
| Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. | (323) | (311) | (634) | 83 | 80 | 163 |
| Portfolio Grandes Areas Comerciales S.A.U. | 99 | - | 99 | (576) | - | (576) |
| Noralia, S.A. | (1.012) | (972) | (1.984) | (1.089) | (1.425) | (2.514) |
| Retingle, S.L. | 384 | 383 | 767 | 2.564 | 2.553 | 5.117 |
| Realia Polska Inwestycje, ZOO | (413) | - | (413) | (763) | - | (763) |
| Mindaza, S.L. | - | - | - | 4 | - | 4 |
| Wilanow Realia SP ZOO | 1.314 | - | 1.314 | (1.282) | - | (1.282) |

| | | | | | | |
|---|-----------------|------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Grupo SIIC de Paris | (28.410) | (5.638) | (34.048) | (21.751) | (3.883) | (25.634) |
| Realia Patrimonio, S.L.U. | 28.017 | - | 28.017 | 24.753 | - | 24.753 |
| Nasozena, S.A. | (2.038) | (679) | (2.717) | (11) | (4) | (15) |
| Realia Romania, S.R.L. | (34) | - | (34) | (215) | - | (215) |
| Realia Constesti | (3.401) | - | (3.401) | (2.524) | - | (2.524) |
| Realia Zarea | 215 | - | 215 | 71 | - | 71 |
| Guillena Golf | (677) | - | (677) | (364) | - | (364) |
| Integración Proporcional: | | | | | | |
| Astaco, S.A. | 41 | - | 41 | (125) | - | (125) |
| Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A. | (1.911) | - | (1.911) | 407 | - | 407 |
| Studio Residence Iberia – Inversiones Inmobiliarias, S.A. | 48 | - | 48 | 840 | - | 840 |
| Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. | (162) | - | (162) | (185) | - | (185) |
| Marina San Antonio Abad, S.L. | (72) | - | (72) | - | - | - |
| Puesta en equivalencia: | | | | | | |
| Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. | (2.373) | (182) | (2.555) | (3.121) | - | (3.121) |
| Ronda Norte Denia, S.L. | - | - | - | 46 | - | 46 |
| Total | (54.154) | 360 | (53.794) | (45.793) | 17.183 | (28.610) |

h) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Resultado venta acciones SIIC de Paris | - | 13.766 |
| Resultado venta acciones SIIC de Paris | - | 2.419 |
| Otros gastos | (103) | (23) |
| Otros ingresos | 248 | 2.466 |
| Total | 145 | 18.628 |

Durante los meses de junio, octubre y diciembre del ejercicio 2007, la sociedad Realia Patrimonio, titular de las acciones de SIIC de Paris tras el traspaso de las mismas realizado por la Sociedad Dominante en la aportación por escisión de rama de actividad, procedió a la venta total del 15,02% del capital social de SIIC de Paris mediante la venta de 293.242 acciones. Dicha venta se materializó mediante la transmisión de tres paquetes accionariales en los mencionados meses, que suponían el 5,00%, 5,02% y 5,00% respectivamente del capital social de SIIC de Paris. El importe total de la venta ascendió a 105.144 miles de euros, generando unos beneficios consolidados antes de impuestos en cada una de las transmisiones por importe 4.912, 7.641 y 8.038 miles de euros respectivamente.

El resultado neto por la venta del paquete accionarial del 5,085% de junio por importe de 4.912 miles de euros, se recogió como Beneficio en enajenación de acciones dentro del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 consolidada. Conforme a lo establecido en la NIC 32, los resultados obtenidos en las ventas de los meses de octubre y diciembre no se contabilizaron como ingreso, quedando registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto, dado que los compradores poseían sendas opciones de venta de las participaciones adquiridas. Dichas opciones quedaban condicionadas al cumplimiento de las condiciones establecidas en el pacto parasocial por el que ambas partes acordaban mantener la participación de las compradoras en un 5%, junto con sus derechos sociales, en los supuestos de ampliaciones de capital, con o sin derecho de suscripción preferente, sujeto a un límite de 200 millones de euros en el caso de ampliaciones de capital hasta el vencimiento del contrato. Dado que no se han producido los mencionados supuestos, al vencimiento de dichos contratos el 31 de diciembre de 2008, el beneficio retenido, cuyo importe asciende a 13.766 miles de euros, fue llevado a resultados, quedando registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta.

i) **Variación de provisiones de tráfico**

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2009 | 2008 |
| Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13) | 3.020 | 4.637 |
| Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13) | 10.857 | 80.772 |
| Provisiones netas de tráfico (Nota 18) | 14.924 | (4.762) |
| Total | 28.801 | 80.647 |

24. **Saldos y transacciones con Empresas vinculadas**

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2009:

| | Miles de Euros | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | Activos | | Pasivos Financieros | | | Otros Pasivos | | |
| | No Corrientes | Corrientes | No Corrientes | Corrientes | Total | No Corrientes | Corrientes | Total |
| FCC, S.A. | - | - | 50.654 | 6 | 50.660 | 25 | - | 25 |
| ISO, S.A. | - | - | - | 660 | 660 | - | 4.142 | 4.142 |
| FCC Construcción, S.A. | - | 88 | - | 24 | 24 | 436 | 11.196 | 11.632 |
| Caja de Madrid | - | 25.254 | 587.942 | 263.623 | 851.565 | 165 | 6 | 171 |
| Espelsa | - | - | - | 311 | 311 | 91 | - | 91 |
| Inversión Rústica y Urbana | - | 534 | - | - | - | - | - | - |
| Ronda Norte | - | 271 | - | - | - | - | - | - |
| Corporación Financiera Caja Madrid | - | - | 50.654 | 6 | 50.660 | - | - | - |
| Noriega S.A. | 5.525 | 10.100 | - | - | - | - | - | - |
| Otras Sociedades del Grupo | - | 545 | - | 29 | 29 | - | 87 | 87 |
| Total | 5.525 | 36.792 | 689.250 | 264.659 | 953.909 | 717 | 15.431 | 16.148 |

Al cierre del ejercicio 2008:

| | Miles de Euros | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | Activos | | Pasivos Financieros | | | Otros Pasivos | | |
| | No Corrientes | Corrientes | No Corrientes | Corrientes | Total | No Corrientes | Corrientes | Total |
| ISO, S.A. | - | - | - | 1.357 | 1.357 | - | 12.615 | 12.615 |
| FCC Construcción, S.A. | - | 22 | - | 29 | 29 | 450 | 20.319 | 20.769 |
| Caja de Madrid | - | 115.403 | 306.712 | 469.725 | 776.437 | 163 | 24 | 187 |
| Espelsa | - | - | - | 212 | 212 | 90 | 44 | 134 |
| Noriega S.A. | 10.721 | 4.904 | - | - | - | - | - | - |
| Otras Sociedades del Grupo | - | 32 | 207 | 76 | 283 | 27 | 75 | 102 |
| Total | 10.721 | 120.361 | 306.919 | 471.399 | 778.318 | 730 | 33.077 | 33.807 |

Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del Grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente:

| | Miles de Euros | |
|------------------------------|--------------------|--------|
| | Empresas Asociadas | |
| | 2009 | 2008 |
| Obras y servicios | - | 48.144 |
| Compras asociadas a terrenos | 1.477 | - |
| Ingresos por arrendamiento | 4.382 | 3.336 |
| Servicios prestados | 4.851 | 2.172 |
| Servicios recibidos | 398 | 130 |
| Intereses cargados | 42.649 | 40.694 |
| Intereses abonados | 1.753 | 6.480 |

Durante el ejercicio 2009 y 2008, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

25. Información legal relativa Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127.ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, hay que indicar lo siguiente:

- 1) En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:
 - a) El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.
 - b) El Consejero CARTERA DEVA, S.A. declaró que participa en las sociedades Eurocis, S.A., en la que es titular de una participación del 95,74% y en la que no ostenta ningún cargo; y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que es titular de una pequeña participación y en la que es Consejero.
 - c) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Fernando Falcó Fernández de Córdoba y D. Rafael Montes Sánchez, declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,050%, los dos primeros, y del 0,094%, el tercero. Los tres son Consejeros de dicha Entidad.
 - d) El resto de los Consejeros han declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

- 2) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.:
 - a) El Consejero Mediación y Diagnósticos, S.A. declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Tasaciones Madrid, S.A.
 - b) El Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L., declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Mapfre Inmuebles, S.A.

- c) El Consejero Valoración y Control, S.L. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vicepresidente del Consejo de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A. y Ged Real Estate, S.A., y como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Espacio Joven Hogares, S.L., Gestecam Vivienda Joven, S.L., Imasinter Vivienda Joven, S.L., Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L., Avanza Madrid Vivienda Joven, S.L., Grupo Valenciano de Alquiler Protegido, S.L., Hogar y Patrimonio Vivienda Joven, S.L., Valor Vivienda en Alquiler, S.L., Mapfre Inmuebles, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A., Hercecam Vivienda Joven, S.L. e Interisolux Torrejón Vivienda Joven, S.L.
 - d) El Consejero Inmogestión y Patrimonios, S.A., declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Global Vía Infraestructuras, S.A. y Metrovacesa, S.A.
 - e) El resto de Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
- 3) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que REALIA Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:
- a) D. Ignacio Bayón Mariné es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U., y de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8^{ème}. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española REALIA PATRIMONIO, S.L.U., y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.
 - b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A. y BOANE 2003, S.A.U. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de las Sociedades españolas HALDURIA, S.L.U., MINDAZA, S.L.U., VALAISE, S.L.U. y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8^{ème}. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa REALIA BUSINESS PORTUGAL – UNIPESSOAL, LDA, y de las Sociedades polacas WILANOW REALIA POLSKA, ZOO y REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA, ZOO.

26. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo

Durante el ejercicio 2009 el Grupo ha satisfecho la cantidad de 2.514 miles de euros en concepto de remuneración a los miembros del Consejo de Administración, que corresponden a 1.279 miles de euros en concepto de sueldos y 1.235 miles de euros en concepto de atenciones estatutarias. En el ejercicio 2008, se satisfizo la cantidad de 2.544 miles de euros (1.372 miles en concepto de sueldos y 1.172 miles de euros en concepto de atenciones estatutarias). Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, no existían anticipos, dietas ni créditos concedidos a los mismos en dichas fechas.

El Grupo no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración, salvo los miembros que forman parte de la plantilla laboral de las Sociedades para los cuales se han aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida 25 y 51 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2009 y 25 y 25 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2008.

Los miembros de la Alta Dirección que no son miembros del Consejo de Administración, han percibido en conjunto una remuneración total en 2009 de 1.597 miles de euros y 2.050 miles de euros en 2008.

El Grupo ha aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida para el personal de la Dirección de 59 y 14 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2009, y 58 y 11 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2008.

27. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el grupo Realia Business por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante los ejercicios 2009 y 2008 han ascendido a 184 y 226 miles de euros respectivamente, asimismo los honorarios por este mismo concepto correspondientes a otros auditores participantes en la auditoría de distintas sociedades del grupo ascendieron a 170 y 190 miles de euros.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del grupo por el auditor principal y por otras entidades vinculadas al mismo ascendieron durante el ejercicio 2009 a 155 miles de euros correspondientes principalmente a servicios de verificación y control, asesorías jurídicas y trabajos de consultoría informáticas. Durante el ejercicio 2008 los servicios prestados por el auditor principal y otras entidades vinculadas al mismo ascendieron a 40 miles de euros, correspondiente a los servicios prestados por el asesoramiento y formación en los procedimientos de prevención de blanqueo de capitales.

28. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

29. Gestión de riesgos

El Grupo Realia Business está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios. El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda neta sobre GAV.

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

1.- RIESGOS FINANCIEROS

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realía Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Siguiendo esta política de riesgos las coberturas realizadas por el Grupo Realía Business, en inicio, no tienen finalidad especulativa sino una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación principal.

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 15,6 millones de euros que la compañía ha provisionado por el riesgo correspondiente en 9,8 millones de euros. Con respecto a provisiones por insolvencias dentro del área de patrimonio, el grupo ha dotado 5,7 millones de euros, siguiendo una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

Riesgo de tipo de interés

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo. Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo Realía Business, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

Dada la naturaleza de las actividades del Grupo, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda del Grupo, queden, en parte, referenciados a tipo de interés variable.

Por lo que respecta a la matriz Realía Business, S.A., no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Esta decisión ha sido tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de su deuda, tras la firma del contrato de refinanciación en septiembre de 2009; no obstante, el Grupo sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

Aun así, el Grupo Realía Business ha realizado operaciones de cobertura de tipo de interés llegando a final de año a un sistema de coberturas a diferentes plazos, mediante distintos instrumentos, de un 40,2 % sobre el endeudamiento financiero bancario del Grupo. Estas coberturas están realizadas en el área patrimonial, concretamente en las participadas Realía Patrimonio, SIIC de París y Hermanos Revilla, alcanzando en total un importe global de 971,3 millones de euros.

Respetando la política de que el instrumento utilizado en origen sea catalogado de cobertura, el Grupo Realía Business ha realizado coberturas de tipo de interés materializadas, principalmente, en contratos de permuta financiera (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan fijo y reciben flotante.

Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha ido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante los próximos ejercicios.

El Grupo Realía mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de líneas crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo de tiempo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.

Durante el ejercicio 2009 Realía Business, S.A. refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su Plan de Negocio para el período 2009 – 2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros. El grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan se supere en 182,2 millones de euros y el endeudamiento real sea un 20% menor que el previsto.

El área Patrimonial (Realía Patrimonio, S.L.U. y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado formalizado en 2007 por importe global de 1.495,8 millones de euros con vencimiento en 2017 y con amortizaciones pendientes en este período del 19,4% del principal.

Las actuales fuentes de financiación del Grupo Realía permiten tener cubiertas todas las necesidades financieras derivadas del Plan de Negocio para los ejercicios 2009 – 2012, emanadas de la elaboración de unos presupuestos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría estas necesidades. La compañía estima que a lo largo de este periodo trianual se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzcan su deuda actual.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2010, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o activos inmovilizados, arroja una previsión de cobros de 308,8 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 367,4 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 58,6 millones de euros.

El Grupo a día de hoy no conoce que existan problemas de liquidez dentro de las áreas de patrimonio y promoción inmobiliaria, ya que tiene cerrada la financiación a largo plazo de dichas actividades.

Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realía Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.

Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2009 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Realía Business ascendía a 2.224.999 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

| Miles € | 2009 | 2008 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Deudas con entidades de crédito | 2.413.988 | 2.419.355 |
| Tesorería y equivalentes | (188.989) | (139.982) |
| Endeudamiento financiero neto | 2.224.999 | 2.279.373 |
| Deudas netas sin recurso | 1.430.685 | 1.370.697 |
| Endeudamiento neto con recurso | 794.314 | 908.676 |

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

| | Consolidado |
|--|-------------|
| Ratios endeudamiento | |
| Endeudamiento financiero neto bancario / Valor mercado Activos (LTV) | 49,0% |
| Ratio Cobertura | |
| EBITDA/Gasto financiero | 1,46 |

Riesgo de concentración

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes como:

- Fuentes de financiación: El Grupo Realía Business obtiene financiación de 27 Entidades Financieras tanto nacionales como internacionales.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realía Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 99,9% de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realía Business, préstamos, créditos, operaciones sindicadas y descuentos, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realía Business se financia a través de distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Derivados financieros de cobertura de riesgos

Un derivado financiero es un instrumento financiero u otro contrato cuyo valor se modifica en respuesta a los cambios en determinadas variables, tales como el tipo de interés, el precio de un instrumento financiero, el tipo de cambio, una calificación o índice de carácter crediticio o en función de otra variable que puede ser no financiera.

Los derivados financieros, además de producir beneficios o pérdidas, pueden, bajo determinadas condiciones, compensar la totalidad o parte de los riesgos de tipo de cambio, de tipo de interés o del valor asociado a saldos y transacciones.

Las clases de coberturas contables son las siguientes:

- De valor razonable. (VR)
- De flujos de efectivo. (FE)
- De riesgo cambiario de una inversión neta extranjera.

Teniendo en cuenta la introducción de la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", para que se considere de cobertura, un derivado financiero debe recoger los siguientes requisitos:

- Identificación y documentación formal en el origen de la relación de cobertura, así como del objetivo de la misma y la estrategia asumida por la entidad con respecto a la cobertura.
- Documentación con identificación del elemento cubierto, instrumento de cobertura y naturaleza del riesgo que se está cubriendo.
- Demostración prospectiva (analítica) de la eficacia de la cobertura.
- Mediciones ex post que sean objetivas y verificables.

A 31 de diciembre de 2009 el Grupo Realia Business tiene cerradas operaciones de cobertura de tipo de interés por un importe global de 971.271 miles de euros (964.141 miles de euros a 31 de diciembre de 2008), materializados principalmente en permutas de tipos de interés (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan tipos fijos y reciben tipos flotantes. A continuación se presenta un detalle de las coberturas de flujos de efectivo y su valor razonable:

| | Tipo derivado | Tipo cobertura | % cobertura | Nocional a 31.12.09 | Nocional a 31.12.08 | Valoración a 31.12.09 | Valoración a 31.12.08 | Fecha vencimiento |
|---|---------------|----------------|-------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Empresas consolidadas por integración global | | | | | | | | |
| Realia Patrimonio | IRS | FE | | 26.783 | 25.975 | -2.408 | -2.048 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 26.783 | 25.975 | -2.396 | -2.035 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 53.565 | 51.950 | -4.539 | -3.769 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 53.565 | 51.950 | -4.927 | -4.228 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 53.565 | 51.950 | -4.927 | -4.228 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 53.565 | 51.950 | -4.793 | -4.069 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 26.782 | 25.975 | -2.463 | -2.114 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 26.782 | 25.975 | -2.408 | -2.048 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 53.565 | 51.950 | -4.539 | -3.769 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 53.565 | 51.950 | -4.927 | -4.228 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 53.565 | 51.950 | -4.927 | -4.228 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 53.565 | 51.950 | -4.793 | -4.069 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 26.782 | 25.975 | -2.463 | -2.114 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 26.782 | 25.975 | -2.408 | -2.048 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 26.783 | 25.975 | -2.408 | -2.048 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 26.783 | 25.975 | -2.396 | -2.034 | 30/06/2014 |
| SIIC de Paris | IRS | FE | | 26.550 | 27.250 | -2.385 | -2.071 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 26.550 | 27.250 | -2.331 | -2.007 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | | 53.100 | 54.500 | -4.771 | -4.143 | 30/06/2014 |

| | | | | | | | |
|---------------------------------|-----|----|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| | IRS | FE | 53.100 | 54.500 | -4.396 | -3.694 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | 53.100 | 54.500 | -4.396 | -3.694 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | 53.100 | 54.500 | -4.771 | -4.143 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | 26.550 | 27.250 | -2.385 | -2.071 | 30/06/2014 |
| | IRS | FE | 26.550 | 27.250 | -2.331 | -2.007 | 30/06/2014 |
| Hermanos Revilla | IRS | FE | 9.891 | 13.741 | -366 | -265 | 16/01/2012 |
| Total Integración global | | | 971.271 | 964.141 | -85.854 | -73.172 | |

Los cambios en el valor razonable de las coberturas de flujos de caja se imputan, netas del efecto impositivo, a reservas y se reconocen en los resultados del ejercicio en la medida en que la partida cubierta incide en la cuenta de resultados.

La valoración de los derivados financieros ha sido realizada por expertos en la materia, independientes al Grupo y a las entidades que le financian, a través de métodos y técnicas generalmente admitidos.

Test de eficacia de los derivados

Para la evaluación de la eficacia, se adaptan los test a la tipología de cobertura y a la naturaleza de los instrumentos utilizados.

En las coberturas de flujos de efectivo, en primer lugar se analiza, la existencia de una coincidencia plena de los términos críticos del instrumento de cobertura y el cubierto – importes, plazos, amortizaciones, índices de referencia, fechas de revisión, etc.-

En el caso de los IRS, en los que el Grupo Realia Business recibe un tipo variable equivalente al de la financiación cubierta y paga un tipo fijo, dado que el objetivo es reducir la variabilidad de los costes de la financiación, la estimación de la eficacia se realiza estimando la varianza de dichos costes anualizados tanto en la financiación cubierta original como en la cartera que combina dicha financiación con el instrumento de cobertura. Se considerará plenamente eficaz la cobertura siempre que se consiga una reducción de al menos el 80%-120% de la varianza original de flujos. Esto es, que se consiga reducir la variabilidad de los flujos en un 80%-120% o más con el instrumento utilizado. En caso contrario, el derivado será clasificado como especulativo, reconociéndose sus variaciones de valor en pérdidas y ganancias.

Derivados que no cumplen las condiciones de cobertura

Aunque ciertos instrumentos de cobertura son reconocidos como especulativos, esto es sólo a efectos contables puesto que a efectos financieros y de gestión todas las coberturas realizadas por el Grupo Realia Business, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento y una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación.

Esto se produce cuando la cobertura no supera el test de efectividad, el cual exige que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como especulativos se imputan a la cuenta de resultados conjuntamente con la operación.

Incluimos, por tanto, en este epígrafe los derivados financieros que la empresa había contratado con la finalidad de cobertura, pero que no pueden considerarse como tales según la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" al no poder superar los test de eficacia que ésta exige. Los cambios en el valor razonable que sufrieron estos derivados se imputan a los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada adjunta "Resultados por variaciones de valor de instrumentos financieros" o "Participación en el resultado de empresas asociadas", según corresponda.

Aquellas operaciones que no cumplen las condiciones contables de cobertura a 31 de diciembre de 2009 y 2008 son las siguientes:

| | Tipo derivado | Nocional a 31.12.09 | Nocional a 31.12.08 | Valoración a 31.12.09 | Valoración a 31.12.08 | Fecha Vencimiento |
|----------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| Empresas consolidadas por | | | | | | |
| Integración global | | | | | | |
| Wilanow Realia | Cros Currency | | | | | |
| | Swap | - | 4.200 | - | 345 | 06/03/2009 |
| | Cros Currency | - | 13.000 | - | 1.003 | 14/12/2009 |
| | Swap | | | | | |

A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad no dispone de ningún derivado especulativo por haber vencido en el ejercicio.

Test de sensibilidad del endeudamiento neto

A fin de poder analizar el efecto de una posible variación que los tipos de interés pudieran producir en las cuentas del Grupo, se ha realizado una simulación suponiendo un aumento y una disminución de los tipos a 31 de diciembre de 2009 en 100 puntos básicos.

A continuación se presentan los resultados obtenidos en relación a los derivados vigentes al cierre del ejercicio separando entre empresas del Grupo y de gestión conjunta y entre empresas asociadas, así como el impacto en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados, una vez aplicado, en su caso, el porcentaje de participación.

| | CONSOLIDACION GLOBAL/PROPORCIONAL | |
|--|--------------------------------------|-----------|
| | - 100 P.B | + 100 P.B |
| | mill € | mill € |
| IMPACTO RESULTADOS (DERIVADOS ESPECULATIVOS) | 0,00 | 0,00 |
| IMPACTO EN PATRIMONIO NETO (DERIVADOS DE COBERTURA) | (35,79) | 33,66 |

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo Realia Business un aumento y una disminución de 100 puntos básicos, en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluida aquella deuda asociada con contratos de cobertura, provocaría un coste de 22.250 miles de euros o unos ingresos de 22.250 miles de euros en el resultado antes de impuestos respectivamente.

2.- RIESGOS DE MERCADO:

El Grupo Realia actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles.

La actual coyuntura del sector inmobiliario ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda existente durante 2009, que ha ocasionado ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los mismos.

Realia no ha sido ajeno a estas circunstancias y ha tenido que realizar los oportunos ajustes de precios que han impactado negativamente en la cuenta de explotación, bien por la venta realizada, bien por la oportuna provisión de ajuste de valor del activo a valor de mercado. Para 2010 Realia no estima que deba ajustar más sus márgenes operativos y tener nuevos recortes en su cuenta de explotación de forma significativa, pues todos los

productos van ajustando su coste al valor medio de venta en que se ha materializado durante 2009, entendiendo que el próximo ejercicio no debe ser un año de mayor ajuste que lo realizado en el precedente, cuando el nivel de ventas ha sido muy superior al esperado en el plan de negocio.

El Grupo Realia mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local como internacional) y de producto y un gestión proactiva de la actividad comercial.

3.- RIESGOS EN MATERIAS DE ÍNDOLE LEGAL Y FISCAL:

Las actividades del grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto

4.- RIESGOS ECONÓMICOS:

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticulosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

5.- RIESGOS EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES E INFRACCIONES MONETARIAS:

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

6.- RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA Business, S.A. Asimismo, el Grupo REALIA cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.

7.- RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS:

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, REALIA Business, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de REALIA, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo REALIA, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

El Sistema PRINEX es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.

8.- OTROS RIESGOS:

Realia Business, S.A., a través de su filial participada al 100% Realia Patrimonio, S.L.U, posee una participación del 84,83% en la Sociedad francesa SIIC de París. Por normativa francesa, es preciso reducir dicha participación por debajo del 60% para seguir disfrutando de los beneficios fiscales de exoneración de impuestos de la actividad patrimonial. La fecha límite para esa adecuación correspondía al 31.12.2009, pero no ha sido cumplida. A partir de esa fecha, los beneficios fiscales quedan "en suspenso" hasta el 31.12.2010, fecha en la que, de no haberse cumplido, se perderán definitivamente los citados beneficios fiscales obtenidos bajo el citado régimen SIIC. Para 2010 el impacto del riesgo es la sujeción al régimen general de tributación de las sociedades francesas.

INFORME DE GESTIÓN REALIA BUSINESS CONSOLIDADO 2009

El grupo Realia desarrolla su actividad empresarial fundamentalmente en 2 grandes segmentos:

a) Actividad Patrimonial: consistente en la tenencia, adquisición, desarrollo y explotación de inmuebles destinados al arrendamiento por terceros. Sus productos lo constituyen básicamente oficinas y centros comerciales. Esta actividad se realiza a través de Realia Patrimonio S.L. y sociedades de carácter Patrimonial, normalmente dependientes de ella.

b) Promoción inmobiliaria de viviendas residencial: Esta actividad se desarrolla básicamente a través de la sociedad matriz del Grupo (Realia Business S.A.) y algunas otras pequeñas sociedades orientadas a la gestión de suelo y desarrollos más pequeños, en dichas sociedades normalmente la matriz posee posiciones mayoritarias. En el extranjero la actividad se desarrolla mayoritariamente con filiales 100% de Realia.

Esta actividad inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se desarrolla de forma descentralizada a través de 5 Delegaciones con actuaciones en:

- 1) Madrid; Castilla-La Mancha; Castilla-León; Aragón y Asturias
- 2) Cataluña
- 3) Valencia, Murcia y Baleares
- 4) Andalucía
- 5) Canarias

En menor cuantía y relevancia, la sociedad viene prestando servicios de gestión y administración a sus filiales, así como de gestión de activos, fundamentalmente suelo a Caja Madrid. Este último servicio se realiza a través de la sociedad participada 100% Valaise S.L.

Toda la información financiera que se recoge en este informe de gestión se expresa en millones de euros.

VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

En el ejercicio 2009, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

Altas:

Ninguna

Bajas:

En el mes de julio se produjo la liquidación de la sociedad Astaco.

En el mes de diciembre se produjo la venta de la totalidad de la participación de la sociedad Marina San Antonio Abad S.L.

Variaciones:

Las variaciones más significativas han sido:

En el mes de abril se produjo una ampliación de capital en RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L., totalmente suscrita por los socios minoritarios, lo que originó una disminución de la participación de Realia Business, S.A. pasando a ser un 53,40%.

En SIIC de París, se ha incrementado la participación efectiva en un 1,86%, como consecuencia de pequeñas adquisiciones, un 0,18% y por la ampliación de capital realizada en junio un 1,68%.

MAGNITUDES ECONOMICO-FINANCIERAS

A nivel consolidado las principales magnitudes en M. € del grupo y su evolución han sido las siguientes:

| | Millones de euros | | |
|--|--------------------------|---------------|---------------|
| | 2009 | 2008 | % Var. |
| INGRESOS | 382,6 | 468,8 | -18,4% |
| Alquileres | 180,2 | 176,9 | 1,9% |
| Venta de activos (resultado) | 52,8 | 25,3 | 108,8% |
| Promociones | 142,0 | 203,6 | -30,3% |
| Suelo | 0,0 | 48,5 | -100,0% |
| Otros Patrimonio | 1,8 | 12,8 | -86,1% |
| Otros Promociones | 5,7 | 1,6 | 249,0% |
| MARGEN BRUTO | 199,9 | 244,1 | -18,1% |
| Alquileres | 144,4 | 143,3 | 0,8% |
| Venta de activos (resultado) | 52,8 | 25,3 | 108,7% |
| Promociones | 0,8 | 33,6 | -97,8% |
| Suelo | 0,0 | 30,9 | -100,0% |
| Otros Patrimonio | 0,3 | 10,9 | -97,2% |
| Otros Promociones | 1,7 | 0,0 | 100,0% |
| GASTOS GENERALES | -24,0 | -32,4 | 25,9% |
| Área Patrimonio | -8,5 | -15,3 | 44,3% |
| Área Promociones | -15,4 | -17,1 | 9,7% |
| EBTIDA | 176,0 | 211,7 | -16,9% |
| Área Patrimonio | 189,0 | 164,4 | 15,0% |
| Área Promociones | -13,0 | 47,3 | -127,6% |
| AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS | -63,3 | -115,4 | 45,2% |
| Área Patrimonio | -35,0 | -36,3 | 3,6% |
| Área Promociones | -28,3 | -79,1 | 64,4% |

| | | | |
|---|--------------|---------------|----------------|
| BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION | 112,7 | 96,3 | 17,0% |
| Área Patrimonio | 154,0 | 128,1 | 20,2% |
| Área Promociones | -41,3 | -31,8 | -29,9% |
| RESULTADO FINANCIERO NETO | -97,7 | -106,5 | 8,3% |
| Área Patrimonio | -66,6 | -71,8 | 7,3% |
| Área Promociones | -31,1 | -34,7 | 10,4% |
| PERDIDAS DETERIORO INMOVILIZADO | -80,4 | -45,5 | -76,8% |
| Área Patrimonio | -78,9 | -41,9 | -88,3% |
| Área Promociones | -1,5 | -3,6 | 58,8% |
| OTROS RESULTADOS | -2,6 | 15,1 | -116,9% |
| Área Patrimonio | 0 | 18,6 | -100,0% |
| Área Promociones | -2,6 | -3,5 | 25,9% |
| BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI) | -67,9 | -40,6 | -67,4% |
| Área Patrimonio | 8,5 | 33,0 | -74,1% |
| Área Promociones | -76,4 | -73,6 | -3,8% |
| IMPUESTO DE SOCIEDADES | 14,1 | 11,9 | -18,2% |
| Área Patrimonio | -7,2 | -9,9 | 27,5% |
| Área Promociones | 21,3 | 21,8 | -2,5% |
| BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS (BDI) | -53,8 | -28,6 | -87,9% |
| Área Patrimonio | 80,3 | 65,0 | 23,5% |
| Área Promociones | -53,6 | -48,1 | -11,4% |
| BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS | 0,4 | 17,2 | -97,7% |
| Área Patrimonio | 2,6 | 14,5 | -81,8% |
| Área Promociones | -2,3 | 2,7 | -183,5% |
| BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE | -54,2 | -45,8 | -18,3% |
| Área Patrimonio | 1,1 | 8,6 | -87,1% |
| Área Promociones | -55,3 | -54,4 | -1,6% |

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

1.- Cifra de Ingresos:

La cifra de ingresos del Grupo ha alcanzado el importe de 382,6 M. €, lo que supone un descenso del 18,4 % respecto al 2008.

El área de promociones, que representa el 38,6 % de la cifra de ingresos total, su importe se ha reducido en un 28 % respecto al 2008. Los motivos que explican este descenso son;

- a) El esfuerzo de ajuste de precios que la compañía ha realizado en todos sus productos, con el objetivo de adecuarlos a la realidad del mercado y con el propósito de dar rotación a los activos y hacer tesorería; así como la constante y creciente desaceleración del sector inmobiliario, la restricción del crédito, el alto grado de desempleo y las tasas negativas de crecimiento del PIB que hacen que el grado de confianza de los compradores de viviendas haya disminuido, a pesar de que siga existiendo una demanda latente de producto residencial.
- b) Reducción del 19,4 % en el número de viviendas entregadas en 2009 con respecto a 2008.
- c) el número e importe de transacciones de suelo en 2009 ha sido nulo en nuestra sociedad, al igual que la tónica del sector Inmobiliario.

Por último destacar, que a pesar de todas las dificultades expuestas el Grupo Realia en este ejercicio ha superado en un 100,6 % el número de viviendas que tenía previstas de entregar en su Business Plan de refinanciación de su deuda, habiendo alcanzado las 634 unidades.

El área de patrimonio representa el 61,4 % de la cifra de ingresos total, su importe se ha incrementado el 9,2 % respecto al 2008. Los motivos que explican esta variación son:

- a) las rentas obtenidas por los alquileres han seguido estables, con un incremento de 1,9 %.
- b) el incremento de los ingresos por la venta de activos en operaciones de rotación se ha incrementado un 108,8 %, que se ve contrarrestado por el descenso del 86,1 % de otros ingresos del área de patrimonio.

Margen Operativo:

Alcanza los 199,9 M. € y se ha reducido en un 18,1% respecto a 2008, y con las siguientes contribuciones:

- a) Los alquileres han mantenido su margen, con un ligero incremento del 0,8 % respecto a 2008. Esto constata que a pesar de las tensiones que ha vivido el mercado de alquileres y la elevación de las desocupaciones; en el grupo Realia se ha mantenido debido a la calidad prime de sus activos.
- b) El margen por la rotación de activos se ha incrementado en un 108,7 % respecto a 2008 y corresponde básicamente a la venta del centro Comercial Nervión Plaza.
- c) La falta de venta de suelo ha hecho que este año no haya aportación alguna a este margen por parte de esta actividad.
- d) El margen de promociones se ha desacelerado un 97,8 % respecto a 2008, reduciendo su aportación al margen, pasando de un 13,76 % en 2008 al 0,4 % en 2009, por los motivos expuestos en el apartado de ingresos.

Gastos Generales:

La reducción del 25,9 % de los gastos generales es el resultado de una política de contención y eliminación de gastos no operativos que resten la caída de márgenes y de ingresos del grupo. Esta política también continuará y dará sus frutos en ejercicios venideros y deberá adecuarse a la evolución de los mercados.

Ebitda:

Interanualmente ha disminuido un 16,9 % respecto a 2008, motivado por la caída de márgenes de las promociones al haberse ajustado los precios de los activos a la demanda actual y que hace que su contribución al ebitda de la compañía sea negativo, sin embargo el área patrimonial sigue en su línea de años anteriores y es donde el Grupo obtiene prácticamente la totalidad del ebitda.

Amortizaciones y Provisiones:

Las amortizaciones se han mantenido estables en la cifra de 34,2 M. € dado que las desinversiones más significativas se han producido en el mes de Diciembre y han tenido poco impacto en la cifra final.

Por otro lado las provisiones por depreciación de existencias y por otras operaciones comerciales (litigios, insolvencias..) han supuesto un impacto de 28,8 M € que supone decremento del 64,3 % respecto a 2008.

Beneficio de explotación:

El beneficio de explotación se ha visto incrementado en 17 % con respecto al ejercicio 2008 ascendiendo al importe de 112,7 M €, dicho incremento esta motivado por la disminución de la dotación de provisiones de existencias de suelos, promociones en curso y terminados.

Resultado Financiero Neto:

La deuda neta bancaria del grupo se ha reducido en 55 M.€, lo que supone una disminución del 2,4% respecto al ejercicio precedente; a pesar de las inversiones realizadas ha sido superiores a las desinversiones. A ésta reducción han contribuido decisivamente el préstamo participativo de 50 M.€ de cada uno de los socios FCC y Caja Madrid, así como a una política de reducción de costes y de generación de tesorería en el negocio corriente.

Los gastos financieros del grupo se han reducido un 17,7 % respecto a 2008, alcanzando un importe de 110,2 M.€ frente a los 133,9 M.€ del ejercicio precedente, esta reducción se basa en la contención de la deuda y la bajada de los tipos de interés.

El grupo Realia, con efectos desde 1 Enero 2008 viene aplicando el criterio de capitalización de gasto financieros tanto en su inmovilizado en curso, como en los suelos o promociones con desarrollo en curso; el importe activado en 2009 en dichos activos ha sido de 5,7 M.€.

En abril de 2007, se firmó el préstamo sindicado de Realia Patrimonio y de SIIC de Paris, por un importe global de 1.632 M. € y vencimiento en 2017, lo que supuso una nueva estructura financiera del Grupo y que al cierre de 2009, la deuda por este sindicado, tras diversas amortizaciones y rebaja de límites, alcanza la cifra de 1.495,9 M. €.

En Septiembre de 2009, Realia Business firmó la refinanciación de toda su deuda financiera bancaria, e incrementó los límites, respecto a 2008, en 204 M. €, la operación se realizó con el pool bancario de la compañía y mediante la firma de un crédito sindicado. Las principales características de la refinanciación son:

| | |
|-------------------------|---|
| Limite de financiación: | 1.001,1 M. €. |
| Plazo: | 30/12/2012 |
| Coste operación: | Euribor periodo + 200 pb |
| Garantías: | % variable de pignoración de acciones Realia Patrimonio e Hipoteca sobre suelos de Realia Business. |
| Covenants: | Mantenimiento de un VTL mínimo del 125% |

El interés medio ponderado de la deuda se situó en el 2,01 %.

Pérdidas por deterioro del inmovilizado:

Las pérdidas por deterioro del inmovilizado han subido un 76,7 % respecto al 2008. El Grupo Realia ha dotado provisión por importe de 80,4 M € en activos afectos al área de patrimonio.

Las dotaciones del área patrimonial se justifican por la caída de rentabilidades y subida de yields que han hecho que las compras efectuadas entre 2006 y 2008 hayan sufrido deterioro de valor, fundamentalmente en los activos procedentes de la compra realizada en 2006 de SIIC de Paris.

A pesar de estos incrementos de provisiones, el comportamiento de los valores patrimoniales del Grupo Realia ha sido buena respecto a las caídas medias que se han producido en la valoración de todos los activos inmobiliarios, y que se justifica por:

- a) Realia tiene valorados todos sus activos a valores históricos, no habiendo sufridos revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado.
- b) La calidad de los activos patrimoniales es prime, lo cual le hace menos vulnerable a las caídas de valor.

Realia no ha afluado ninguna plusvalía latente de los activos, tanto patrimoniales como de promoción.

Otros Resultados:

Los otros resultados de carácter financiero se han reducido en un 116,9 %, debido a que durante el ejercicio 2009 no se ha materializado la venta de ninguna participación financiera en la SIIC de Paris.

Resultado Neto Atribuible:

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido un 87,9 % inferior al del ejercicio 2008, situándose en los -53,8 M.€. Las pérdidas de este ejercicio tienen su origen en la pérdida de margen operativo del área de promociones, la falta de operaciones de venta de suelo y las dotaciones para amortizaciones y provisiones descritas anteriormente.

Sin el efecto de las provisiones por pérdida de valor de los activos, el resultado del grupo habría sido positivo en 16,23 M. €.

Datos patrimoniales y de cartera:

La evolución de los datos patrimoniales y de la cartera de preventas en la actividad de promoción se resume en el siguiente cuadro:

Área de Patrimonio

| | 2009 | 2008 | % Var. |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Edificios en explotación (m ²) | 563.152 | 498.581 | 12,9% |
| Edificios en Curso (m ²) | 141.110 | 224.488 | -37,1% |
| TOTAL M2 | 704.262 | 723.069 | -2,6% |
| % de ocupación | 90,6% | 96,7% | -6,3% |

Dentro de los datos de edificios en curso, se encuentran contabilizados algunos desarrollos que en este momento el Grupo tiene ralentizados hasta que el mercado socioeconómico se dinamice.

El incremento de la desocupación en 2009 sobre el ejercicio precedente obedece fundamentalmente a la nueva comercialización, iniciada a partir del mes de Septiembre, del edificio Torre Fira (Barcelona), eliminado este efecto el % de ocupación habría alcanzado en 94,4 %.

Área de Promociones

| Preventas del periodo | 2009 | 2008 | %Var. |
|-----------------------|-------|------|--------|
| En Millones de € | 138,4 | 75,9 | 82,3% |
| En unidades (1) | 665 | 326 | 104,0% |

(1) Las unidades inmobiliarias la forman viviendas, oficinas y locales.

Como puede observarse la decisión tomada por Realia de ajuste de precios a la situación del mercado actual han dinamizado ostensiblemente las preventas, a pesar de la falta de financiación y del entorno macroeconómico.

La cartera de preventas al cierre de 2009 alcanza el importe de 64,2 M. €, que corresponde a 268 unidades inmobiliarias, y deducidos 43,5 M. € que corresponde a 168 unidades de preventas anuladas durante todo el ejercicio. La reserva de suelo asciende a los 3,2 M. de m2 edificables.

Situación Financiera:

Podemos resumir la estructura de la deuda del Grupo en los siguientes parámetros:

| | 2009 | 2008 | % Var. |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Préstamos Sind. patrimonio | 1.482,3 | 1.379,6 | |
| Préstamo Sind. promociones | 707,8 | - | |
| Créditos/ptmos bilaterales | 85,5 | 877,4 | |
| Préstamos Hipotecarios | 132,9 | 152,5 | |
| Total Deuda Bancaria Bruta | 2.408,5 | 2.409,5 | 0,0% |
| Tesorería | 160,3 | 117,2 | |
| Equivalentes de tesorería | 28,7 | 22,8 | |
| Total Deuda Bancaria Neta | 2.219,5 | 2.269,5 | -2,2% |
| Ptmos participac. Empr. Asoc. | 101,3 | - | |
| TOTAL DEUDA FINAN. NETA | 2.320,8 | 2.269,5 | 2,3% |

Los vencimientos de la deuda bruta son:

| | |
|------------|--------|
| Año 2010 | 3,9 % |
| 2011 | 4,7 % |
| 2012 | 32,1 % |
| 2013 o más | 59,3 % |

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo Realía tiene cubierta mediante instrumentos IRS un 40,2 % de la misma y por un plazo que vence en Julio 2014.

Valoración de Activos:

La valoración patrimonial de los activos realizada por CB Richard Ellis, podemos resumirla en:

| Millones € | 2009 | 2008 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Valoración activos Patrimonio | 2.910,2 | 3.133,6 |
| Valoración activos Promoción y Suelo | 1.639,4 | 2.011,8 |
| TOTAL VALOR ACTIVOS | 4.549,6 | 5.145,4 |

El descenso del 11,6 % en la valoración de los activos de patrimonio, promoción y suelo, obedece fundamentalmente a:

- 1) Falta de compra de activos para reponer las entregas efectuadas durante 2009.
- 2) La nueva caída del valor de todos los suelos del grupo, motivada por la situación general del sector, donde la falta de operaciones de compraventa ha sido una constante y las mínimas expectativas de recuperación que se tienen en el corto plazo.
- 3) Caída en el sector de las rentabilidades esperadas de los activos patrimoniales y subidas de yields.

Con estos datos de valoración y enfrentados al importe de la deuda neta del Grupo Realía, debemos destacar el bajo LTV (Loan to value) que se sitúa en torno al 49 %.

Patrimonio Neto:

El patrimonio neto atribuido a dominante del Grupo Realía al cierre de ejercicio es de 508,9 M €, que supone una minoración de 58,2 M. € (-10,3% respecto al ejercicio precedente), habiéndose producido los siguientes movimientos de variación del mismo:

| | |
|--|------------------|
| Patrimonio neto dominante 31/12/08 | 567,0 M € |
| Resultado 2009 | -54,2 |
| Cambios valor razonable instrumentos financieros | -9,4 |
| Operaciones con valores propios | 10,2 |
| Variaciones perímetro consolidación | 1,4 |
| Otros Ajustes | -6,1 |
| PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO 31/12/09 | 508,9 M € |

El valor de mercado de los activos de acuerdo a la valoración a 31/12/2009, efectuada por CB Richard Ellis asciende a 4.549,6 M €, enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías atribuibles a dominante, después de deducir los correspondientes impuestos, de 686,4 M €, que sumado a los fondos propios de Realía, da un NAV después de impuestos de 1.195,3 M €, lo que supone un NAV (después de impuestos) por acción de 4,34 €, deducida la autocartera.

Datos Bursátiles

A pesar del difícil ejercicio 2009 que ha tenido toda la economía mundial y especialmente la española, las bolsas cerraron un buen ejercicio en revalorización. El valor Realia no ha sido ajeno a dicha tendencia y su evolución se refleja en los siguientes datos:

| | |
|--|---------|
| Cotización al cierre 2008 (€/acción) | 1,55 |
| Cotización al cierre 2009 (€/acción) | 1,66 |
| Variación de cotización (%) | 7,10 |
| Capitalización bursátil al cierre (Millones €) | 460,4 |
| Cotización máxima del periodo | 2,34 |
| Cotización mínima del periodo | 1,49 |
| Efectivo medio diario negociado (Millones €) | 0,3 |
| Volumen Medio diario contratación (acciones) | 177.350 |

Al cierre del ejercicio Realia tenía una autocartera de 1.871.023 acciones que representan el 0,6745 % del total de acciones y a un precio medio de 2,05 € por acción.

Durante el ejercicio se ha procedido a la venta de 6.824.846 acciones (2,46 %) que ha supuesto una pérdida patrimonial para la sociedad de 28,0 M. €

Acciones propias:

Durante el ejercicio 2009 el movimiento de las acciones propias ha sido el siguiente:

| | Nº Acciones | Coste Adq. |
|---------------------------------|-------------|------------|
| Acciones propias al cierre 2008 | 6.824.846 | 42,0 M € |
| Adquisiciones 2009 | 1.871.023 | 3,8 M € |
| Ventas 2009 | 6.824.846 | 42,0 M € |
| Acciones propias al cierre 2009 | 1.871.023 | 3,8 M € |

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado acuerdo alguno sobre el destino final previsto para las citadas acciones propias.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.

- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo. Respecto a los riesgos de crédito, tipos de interés, liquidez y riesgo de cambio, podemos exponer:

Riesgo de crédito

El grupo Realia no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hayan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 15,6 M € que la compañía ha provisionado el riesgo correspondiente y que lo ha estimado en 9,8 M €. Respecto a provisiones por insolvencias dentro del área de patrimonio, el grupo ha dotado 5,7 M €, siguiendo una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

Riesgo de tipo de interés

El grupo Realia utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual junto a una volatilidad reducida en la cuenta de Resultados.

Por lo que respecta a la matriz Realia Business S.A. no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, decisión tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de su deuda, tras la refinanciación de Septiembre/09; no obstante el grupo sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

Las coberturas de tipo de interés están realizadas en al área Patrimonial, concretamente en las participadas Realia Patrimonio, SIIC de Paris y Hermanos Revilla, en conjunto alcanzan un importe global de 971,3 M €. Que representa un 40,2 % del total de la deuda bancaria bruta.

Riesgo de liquidez

El grupo Realia mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de líneas crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.

Durante el ejercicio 2009 Realia Business S.A., refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su plan de Negocio 2009-2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros. El grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan de Negocio se supere en 182,2 M. € y el endeudamiento real sea un 20% menor que el previsto.

El área patrimonial (Realia Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado por importe global de 1.495,8 M. € con vencimiento en 2017 y con amortizaciones parciales pendientes en este periodo de solo el 19,4 % del principal.

Las actuales fuentes de financiación de Realia permite tener fondeadas todas las necesidades financieras derivadas del plan de negocio 2009-12, emanadas de la elaboración de unos presupuestos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades. La compañía estima que a lo largo de ese periodo trianual se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzca la deuda actual.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Realia Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.

Otros Riesgos:

- 1) Realia Business a través de su filial 100% Realia Patrimonio posee una participación del 84,83% en la SIIC de Paris. Por normativa francesa, es preciso reducir esa participación por debajo del 60% para seguir disfrutando de los beneficios fiscales de exoneración de impuestos de la actividad patrimonial. Las fechas límite para esa adecuación son 31/12/09 en la que esos beneficios fiscales quedan "en suspenso" hasta el 31/12/10, fecha en la que de no haberse cumplido, se perderían definitivamente los citados beneficios fiscales obtenidos bajo el citado régimen SIIC. Para 2010 el impacto del riesgo es la sujeción al régimen general de tributación de las sociedades francesas.

- 2) Riesgo de Mercado: La actual coyuntura del sector inmobiliario ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda existente durante 2009, que ha ocasionado ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los mismos.

Realia no ha sido ajeno a estas circunstancias y ha tenido que realizar los oportunos ajustes de precios que han impactado negativamente en la cuenta de explotación, bien por la venta realizada, bien por la oportuna provisión de ajuste de valor del activo a valor de mercado. Para 2010 Realia no estima que deba ajustar más sus márgenes operativos y tener nuevos recortes en su cuenta de explotación de forma significativa, pues todos los productos van ajustando su coste al valor medio de venta en que se ha materializado durante 2009, entendiéndose que el próximo ejercicio no debe ser un año de mayor ajuste que lo realizado en el precedente, cuando el nivel de ventas ha sido muy superior al esperado en el plan de negocio.

Investigación y Desarrollo:

La actividad productiva de la sociedad matriz y de sus filiales se desarrolla en áreas donde las inversiones en Investigación y Desarrollo son muy limitadas y el Grupo no ha realizado inversiones en estos campos.

INFORMACION CORPORATIVA:

Estructura de Capital:

El capital social se fija en la cifra de SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (66.570.317,28 €), y está representado por 277.376.322 acciones numeradas de la 1 a la 277.376.322, ambos inclusive, de veinticuatro céntimos de euro (0,24€) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, que se regirán por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones complementarias.

Cada acción confiere a su titular los derechos establecidos en la Ley y en los Estatutos.

La tenencia de una acción implica la sumisión a los Estatutos Sociales y a las decisiones del Consejo de Administración y de la Junta General, sin perjuicio de los derechos de impugnación y separación previstos por la Ley.

Transmisibilidad de valores.

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho

Participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos |
|--|--|--|
| D ^a Esther Koplowitz Romero de Joseu | 0 | 83.276.409 |
| Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. | 75.457.946 | 7.818.463 |
| Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid | 0 | 76.697.551 |
| Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. | 76.697.551 | 0 |
| Inmobiliaria Lualca, S.L. | 13.923.816 | 0 |
| D. Luis Canales Burguillo | 0 | 13.923.816 |
| Interprovincial, S.L. | 13.889.584 | 0 |
| Grupo Pra, S.A. | 13.878.816 | 0 |
| Compañía Meridional de Inversiones, S.A. | 0 | 13.871.845 |
| Noriega, S.A. | 6.080.723 | 7.788.077 |

Restricción al derecho de voto.

No existen limitaciones o restricciones a derecho de voto.

Pactos parasociales:

Existen dos pactos:

- 1º) De una parte, las sociedades Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucycsa, S.A. y Corporación Financiera Hispánica, S.A. (FCC), y de otra las sociedades Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Caja Madrid), todas ellas como socios de RB Business Holding, S.L. suscribieron el día 8 de mayo de 2007 un pacto cuyo objetivo principal se refiere a la dirección de las políticas financieras y de explotación de REALIA Business, S.A. En virtud de este pacto, Doña Esther Koplowitz a través del Grupo FCC se atribuía la totalidad de la participación de RB BUSINESS HOLDING, S.L. en Realia (51%), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio. Este pacto se elevó a público mediante Acta de Protocolización autorizada por el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 3 de julio de 2007, bajo el número 2.545 de su protocolo. Se puede consultar en su integridad en la web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la web de REALIA Business, S.A. (www.realia.es).

El 20 de febrero de 2009, FCC y CAJA MADRID, comunicaron a la CNMV que, con el objeto de reforzar las perspectivas de futuro de REALIA, consideran conveniente para el interés tanto de ésta como de sus accionistas, apoyar un Plan de fortalecimiento y actuación del negocio de dicha entidad, que permita robustecer su posición competitiva en sus actividades de patrimonio en renta, promoción y gestión de suelo.

Ese Plan incluye como principales aspectos, los siguientes:

- a) Reforzar la solidez de la estructura financiera de REALIA, mediante la optimización del vencimiento de la deuda financiera, de acuerdo con la caja generada por su cartera equilibrada de activos en renta y promoción. Esta medida incluye la posibilidad de aumentar los fondos propios de REALIA, como complemento a la financiación ajena.
- b) Estudiar la posibilidad de promover la incorporación a REALIA de algún nuevo socio, con participación significativa y estable, que aporte valor y posibilidades de desarrollo futuro de la sociedad.
- c) En línea con lo anterior, el 31 de diciembre de 2008, FCC y Caja Madrid pactaron modificar su relación contractual respecto a REALIA. Dicho acuerdo, que se encuentra publicado en las web de la CNMV y de REALIA, tuvo como consecuencia que el 31 de diciembre de 2008 FCC dejara de integrar REALIA dentro de su Grupo consolidado y, adicionalmente, preveía, si concurrían determinadas circunstancias, la disolución de la sociedad RB Business Holding, S.L., sociedad tenedora del 51% de las acciones de REALIA, y la adjudicación de dichas acciones, a partes iguales, a FCC y CAJA MADRID.

En consecuencia con ello:

1. RB Business Holding, S.L., en Junta General Extraordinaria celebrada el día 19 de febrero de 2009, acordó su disolución.
2. FCC y CAJA MADRID, en virtud de acuerdo igualmente publicado en las web de la CNMV y de REALIA, han decidido mantener el compromiso de permanencia en el capital de REALIA, aún después de la disolución de RB Business Holding, S.L., con objeto de mantener la estabilidad accionarial de REALIA y fomentar su desarrollo futuro.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de REALIA Business, S.A. y de RB Business Holding, S.L., ambas celebradas el día 9 de junio de 2009, se acordó la fusión por absorción de la primera, como absorbente, y la segunda, como absorbida. Dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 25 de septiembre de 2009.

- 2º) Suscrito, de una parte, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC), de otra parte, por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid), y de otra parte por REALIA Business, S.A. (REALIA).

El pacto tiene por objeto regular las relaciones entre FCC, Caja Madrid y REALIA, especialmente en relación con las siguientes materias: (i) prestación de servicios de FCC o de Caja Madrid a REALIA, (ii) prestación de servicios de REALIA a FCC o Caja Madrid, y (iii) el tratamiento de los posibles conflictos de interés; todo ello sobre la base de los principios de independencia y de tutela de los intereses de los accionistas minoritarios.

Normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.

Nombramiento de Consejeros:

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 16º del Reglamento del Consejo de Administración, la propuesta de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de esta misma Comisión, en el caso de los consejeros independientes.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que se refieran a ellos.

Reelección de Consejeros:

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo fijado en los Estatutos Sociales, esto es, por un periodo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración (artículo 22º de los Estatutos Sociales). No obstante, de conformidad con el artículo 19º del Reglamento del Consejo, previamente a cualquier reelección de Consejeros que se someta a la Junta General, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá emitir un informe en el que se evaluará la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Evaluación de Consejeros:

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 45º del mismo Reglamento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será la encargada de verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical. Asimismo, corresponde a esta Comisión la evaluación de las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, la definición de las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de socio. No podrán ser Consejeros los que estén incurso, por causas de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

Remoción de Consejeros:

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal y estatutariamente. El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que hubieran impedido su nombramiento como consejero independiente. También podrá proponerse el cese de consejeros independientes a resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad de consejeros dominicales e independientes conforme al capital representado en el Consejo.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo de Administración (apartado 3 del artículo 20º del Reglamento del Consejo).

Modificación de los estatutos de la sociedad:

No se establecen más reglas que las establecidas por la Ley de Sociedades Anónimas.

Poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

De los miembros del Consejo de Administración sólo tienen poderes generales D. Ignacio Bayón Marín y D. Íñigo Aldaz Barrera, quienes tienen las facultades necesarias para el normal funcionamiento de la compañía. En cuanto a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, la primera de esas facultades (emitir acciones) no la tiene ninguno de los miembros del Consejo de Administración; la segunda (recomprar) la tiene el Consejo de Administración en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada con carácter ordinario el día 9 de junio de 2009.

Acuerdos significativos:

No hay acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

Acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados:

Existen seis empleados de la alta dirección de la empresa con cláusulas indemnizatorias de dos años cuando estos sean cesados o despedidos de forma improcedente.

PREVISIONES PARA EL AÑO 2010

Área de Promociones:

Durante 2009 ha continuado la atonía dentro del sector inmobiliario, no obstante con la adecuación de precios a la demanda del mercado, ha sido posible incrementar notablemente el número operaciones de ventas formalizadas en 2009, respecto al año precedente. En relación al segmento de venta de suelo, las operaciones han sido prácticamente nulas.

Las previsiones para el ejercicio 2010 aventuran que se mantendrá la baja cifra de ventas mientras el paro no se reduzca, el acceso a la financiación no se restablezca y vuelva la confianza de adquirente de viviendas; pues es constatable que existe una demanda latente de compradores de vivienda, que por los motivos expuestos anteriormente no materializan sus inversiones. Respecto a la venta de suelo, podemos constatar que la demanda se ha movido a finales del 2009 interesándose en suelo muy maduros y principalmente para vivienda protegida.

No obstante la cartera de preventas en arras y contratos privados cubre para el 2010 el 77 % de la cifra presupuestada de entregas. La dirección del Grupo estima que el objetivo de ventas previsto para cubrir presupuesto serán alcanzables, a pesar de la situación de mercado actual y que se debe centrar en la venta del actual producto terminado o en ejecución con elevado grado de avance. En 2010 se espera iniciar o relanzar algunas promociones donde los márgenes permitan a la compañía adecuarse a la actual demanda.

En el segmento de venta de suelo se analizarán propuestas de venta de determinados suelos maduros y especialmente con destino a vivienda protegida y que Realia no tenga intención de desarrollar directamente.

A pesar de la situación del mercado, es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que redundará en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado se reestablezca.

Área de Patrimonio:

El Grupo Realia Business tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business). A lo largo del 2009, se ha incorporado al portfolio de Realia 2 nuevos activos: a) C.C. Leganés Plaza 51.603 m2 de SBA; b) edificio oficinas sito Hospitalet (Barcelona) denominado Torres Fira con una superficie alquilable de 31.959 m2. El primero de ellos fue un desarrollo propio, mientras que el segundo fue un "llave en mano".

Respecto al capítulo de desinversiones, la más significativa ha sido:

- a) Centro Comercial "Nervión Plaza" sito en Sevilla con una superficie de 16.084 m2 SBA y 1.274 plazas de parking. El importe de la venta fue de 93,8 M. €, y aportó un resultado de 53,3 M. € al grupo.
- b) Varios pequeños edificios de oficinas propiedad de SIIC de Paris y de SIIC Bem, no estratégicos, y que suponían en su conjunto una superficie de 3.082 m2.

Después de todas estas entradas y salidas de activos, la superficie bruta sobre rasante en alquiler se ha incrementado un 12,95 %, pasando a ser de 563.152 m2.

Para el año 2010, y dada la situación del entorno socioeconómico y de consumo, el grupo ha retrasado las inversiones en nuevos desarrollos propios.

Durante 2009 y dentro del contexto de la economía española se produjo un estancamiento; y en determinados tipos de activos y productos una bajada de los grados de desocupación, con el consiguiente impacto en la cuenta de explotación, rentabilidades y valor de los activos.

La tipología de activos que posee el Grupo Realia, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, tanto en España como en Paris; así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, permitirá a Realia, al igual que en 2009, seguir contando con elevados niveles de ocupación en los 2 segmentos de alquileres, y que el impacto en la cuenta de explotación será reducido.

A pesar de la contracción del mercado, el Grupo Realia seguirá rotando aquellos activos en alquiler que crea que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista, y que contribuyan al resultado del grupo, así como seguirá estudiando aquellas posibles inversiones que puedan aportarle rentabilidad y valor al grupo.

La posición financiera de Realia ha mejorado positivamente tras la firma de la refinanciación de la sociedad Matriz y que garantiza la solidez y solvencia de la compañía para el periodo refinanciado (30 Diciembre 2012), y que lo avala el superavit del flujo de caja generado con respecto al previsto en el plan de negocio para el primer año, que se sitúa en el 187,9%.

Anexo I

| | Domicilio | Sociedad Titular | Actividad | Participación Efectiva Sociedad Titular | Miles de Euros | | | |
|--|-----------------------------------|---|--------------|---|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| | | | | | Coste Neto de la participación | Datos entidad participada 100% | | |
| | | | | | | Capital | Reservas y Resultados | Resultado antes de Impuestos |
| Sociedades Consolidadas por Integración Global: | | | | | | | | |
| Portfolio de G.A.C., SAU | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Patrimonio | Inmobiliaria | 100,00% | 16.015 | 16.000 | (3.665) | (1.169) |
| Realia Business Portugal, Unipessoal, Lda. | Avda. da Liberdade, 249 (Lisboa) | Realia Business | Inmobiliaria | 100,00% | 5.280 | 250 | 2.291 | 748 |
| Valaise, SLU | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Business | Inmobiliaria | 100,00% | 10 | 10 | 1.818 | 2.600 |
| Realia Polska Inwestyche, Sp Zoo (b) | Ul, Pulawska, 182 (Warsovia) | Realia Business | Inmobiliaria | 100,00% | 4.070 | 4.070 | (2.381) | (413) |
| Wlanow Realia, Sp Zoo (c) | Ul, Pulawska, 182 (Warsovia) | Realia Business | Inmobiliaria | 0,06% | 0,24 | 4.222 | (1.273) | 1.314 |
| Wlanow Realia, Sp Zoo (c) | Ul, Pulawska, 182 (Warsovia) | Realia Polska | Inmobiliaria | 99,94% | 4.284 | 4.222 | (1.273) | 1.314 |
| Mindaza, SLU | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Business | Inmobiliaria | 100,00% | 51 | 60 | 9 | 0 |
| Halduria, SLU | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Business | Inmobiliaria | 100,00% | 9 | 10 | 0 | 0 |
| Asuntos Generales Inmobiliarios, SA | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Patrimonio | Inmobiliaria | 99,42% | 11.102 | 4.147 | 11.551 | (690) |
| Asuntos Generales Inmobiliarios, SA | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Business | Inmobiliaria | 0,58% | 91 | 4.147 | 11.551 | (690) |
| Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (d) | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Business | Inmobiliaria | 84,28% | 536.314 | 43.626 | 299.446 | 706 |
| Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (d) | 24, Place Vendôme (Paris) | Realia Patrimonio | Inmobiliaria | 0,00% | 0 | 43.626 | 299.446 | 706 |
| Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris 8 ^{ème} (d) | 24, Place Vendôme (Paris) | Realia Business | Inmobiliaria | 82,00% | 40.212 | 30.000 | 18.494 | 4.031 |
| Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris 8 ^{ème} (d) | 24, Place Vendôme (Paris) | Realia Patrimonio | Inmobiliaria | 0,00% | 0,12 | 30.000 | 18.494 | 4.031 |
| S.C.I. du 36, rue de Naples (d) | 24, Place Vendôme (Paris) | Realia Business | Inmobiliaria | 100,00% | 15.534 | 14.694 | 831 | 831 |
| S.C.I. Vendôme- Casanova (d) | 24, Place Vendôme (Paris) | Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris | Inmobiliaria | 99,99% | 8.385 | 8951 | 956 | 956 |
| Planigesa (a) | 24, Place Vendôme (Paris) | Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris | Inmobiliaria | 71,00% | 31.364 | 46.878 | 28.533 | 8.861 |
| Fomento Inmobiliario Levantino, SL | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Patrimonio | Inmobiliaria | 51,00% | 514 | 1.007 | 35 | (403) |
| RyG 55 Promociones Alcarreñas, SL | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Business | Inmobiliaria | 53,40% | 5.295 | 6.264 | 8.200 | (4.256) |
| Noralia, SA | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Business | Inmobiliaria | 51,00% | 2.907 | 5.700 | 4.292 | (10.784) |
| Servicios Índice, SA | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Business | Inmobiliaria | 50,50% | 6.498 | 8.000 | 2.733 | (43) |

Anexo I (Continuación)

| | Domicilio | Sociedad Titular | Actividad | Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular | Miles de Euros | | | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--|--------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| | | | | | Coste Neto Participación | Datos entidad participada (100%) | | |
| | | | | | | Capital | Reservas y Resultados | Resultado antes de Impuestos |
| Retingle, SL | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Business | Inmobiliaria | 50,10% | 10.762 | 21.481 | 2.711 | 1.317 |
| Hermanos Revilla, SA (a) | Pº de la Castellana, 41 (Madrid) | Planigesa | Inmobiliaria | 48,57% | 57.600 | 54.881 | 121.800 | 21.495 |
| | Pº de la Castellana, 41 (Madrid) | Realia Patrimonio | Inmobiliaria | 2,56% | 7.650 | 54.881 | 121.800 | 21.495 |
| | Pº de la Castellana, 41 (Madrid) | Boane | Inmobiliaria | 4,76% | 8.414 | 54.881 | 121.800 | 21.495 |
| Boane 2003, SA (a) | Pº de la Castellana, 41 (Madrid) | Hermanos Revilla | Inmobiliaria | 100,00% | 14.667 | 8.715 | 855 | 891 |
| Fomento Equipamientos Inmobiliarios, SL | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Business | Inmobiliaria | 34,00% | 391 | 303 | 173 | 453 |
| Realia Patrimonio, S.L.U. | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Realia Business | Inmobiliaria | 100,00% | 552.960 | 100.000 | 455.691 | (36.699) |
| Realia Romania, S.R.L. (e) | Str. Povernei nr. 15-17 (Bucarest) | Realia Business | Inmobiliaria | 99,00% | 412 | 941 | (385) | (33) |
| Realia Romania, S.R.L. (e) | Str. Povernei nr. 15-17 (Bucarest) | Realia Zarea | Inmobiliaria | 1,00% | 9 | 941 | (385) | (33) |
| Nasozena, S.L. | Pº de la Castellana, 216 (Madrid) | Portfolio de G.A.C. | Inmobiliaria | 45,00% | 25.000 | 402 | 39.320 | (169) |
| | | Asuntos Generales Inmobiliarios | Inmobiliaria | 30,00% | 16.666 | 402 | 39.320 | (169) |
| Realia Contesti S.R.L. (f) | Str. Povernei nr 15-17 (Bucarest) | Realia Zarea | Inmobiliaria | 1,00% | 120 | 2.846 | 3.514 | (4.004) |
| Realia Contesti S.R.L. (f) | Str. Povernei nr 15-17 (Bucarest) | Realia Business | Inmobiliaria | 99,00% | 6.300 | 2.846 | 3.514 | (4.004) |
| Realia Zarea S.R.L. (g) | Str. Povernei nr 15-17 (Bucarest) | Realia Business | Inmobiliaria | 100,00% | 2.160 | 2.163 | 280 | 257 |
| Guiliena Golf, S.L. | Pº Castellana 216 (Madrid) | Realia Business | Instalaciones Deportivas | 100% | 0 | 80 | (320) | (967) |

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa.

(b) El capital de la sociedad Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO es de 8.067 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(c) El capital de la sociedad Willanow Realia Inwestycje S.P., ZOO es de 1.600 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(d) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris. El valor de cotización de SIIC de Paris al 31 de diciembre de 2009 y el medio del último trimestre de 2009 fue de 16,80 y 16,61 euros por acción respectivamente, lo que supondría unos valores de cartera de 386.074 y 381.708 miles de euros, respectivamente.

(e) El capital de la sociedad Realia Rom Real State, S.R. I. es de 3.100 miles de Lei. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(f) El capital de la sociedad Realia Contesti, S.R. I. es de 10.727 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(g) El capital de la sociedad Realia Zarea, S.R. I. es de 16.000 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

Anexo II

| | Domicilio | Sociedad Titular | Actividad | Porcentaje participación efectiva sociedad titular | Coste Neto Participación | Miles de Euros | | |
|---|---|--|--|--|--------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | | | | | Datos entidad participada (100%) | | |
| | | | | | | Capital | Reservas y Resultados | Resultado antes de impuestos |
| Sociedades Consolidadas por Integración Proporcional: Setecampos, Sociedade Imobiliaria, LDA Studio Residence Iberia Inverimentos Imob., SA Inversiones Imob. Rústicas y Urbanas 2000, SL | Avda. da Liberdade, 245 (Lisboa) R. de Meladas, 380 (Molezos- Sta. Mª de Feira- Portugal) Cl. Ayala, 3 Madrid | Realia Patrimonio Realia Business Portugal Realia Business | Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria | 50,00% 50,00% 33,36% | 5.194 25 20.179 | 2.500 50 20 | 7.888 873 41.668 | (3.821) 96 (484) |
| Sociedades Consolidadas por el método de la participación: Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. Ronda Norte Denia, S.L. | Avda. San Fco Javier, 20 Sevilla Pº Alameda, 34 – Valencia | Realia Business, S.A. Noralia, S.A. Realia Business, S.A. | Inmobiliaria Inmobiliaria | 30,57% 5,59% 32,63% | 61.401 21.936 143 | 27.800 27.800 475 | (18.303) (18.303) (36) | (9.517) (9.517) 0 |

Anexo III

| | Porcentaje de Participación | Miles de Euros | | Sociedad en la que se integra |
|--|-----------------------------|--------------------------|--|--|
| | | Cifra de negocios global | | |
| Uniones Temporales de Empresas Realia Business - Vallehermoso, UTE Realia Business, SA y Necso Entrecanales y Cubiertas UTE | 50,00% 50,00% | 5.262 1.099 | | Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. |
| Comunidades de Bienes Residencial Turo del Mar, CB | 50,00% | 17.753 | | Realia Business, S.A. |